

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: REGULAMENTAÇÃO, NORMATIZAÇÃO E INSTABILIDADE DO INSTITUTO

Helton Júnio da Silva¹

RESUMO

O presente artigo visa abordar o reconhecimento extrajudicial de usucapião a ser processado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, instruído principalmente com a ata notarial, lavrada no Tabelionato de Notas, que atesta a posse do requerente e seus antecessores. O objetivo do presente estudo é analisar o instituto da usucapião extrajudicial como procedimento administrativo de conversão da posse em propriedade, verificando se o mesmo, conforme dispositivos legais e provimentos, está sendo efetivo na desjudicialização do procedimento possibilitando a segurança jurídica e a razoável duração do processo na regularização da propriedade imobiliária. Apesar das favoráveis expectativas para a usucapião extrajudicial, se faz necessário analisar detalhadamente os requisitos do novo dispositivo da Lei de Registros Públicos, a ponto de se questionar se o referido procedimento realmente possibilitará os benefícios da desjudicialização e celeridade almejados e se o mesmo será viável diante tantos entraves. Buscou-se ainda apresentar explicações mais adequadas sendo um contributo para interpretação mais assertiva da inteligência dos dispositivos, de modo que a usucapião extrajudicial seja compatibilizada com a própria estrutura, sem sacrificar o direito à propriedade em sua função social. Por fim, indaga-se se o referido dispositivo e provimentos corroboram com a segurança jurídica nessa forma de aquisição da propriedade. A pesquisa se desenvolverá com base na literatura jurídica, na jurisprudência e na análise dos dispositivos legais sobre o

¹ Mestre em Direito Privado pela Universidade FUMEC, Especialista em Consultoria Jurídica Empresarial, Especialista em Direito Público, Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade de Direito Milton Campos; Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Graduado em Pedagogia pela Universidade do Estado de Minas Gerais. Advogado. Membro da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB Seção Minas Gerais. Professor convidado da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais no curso de Pós Graduação em Direito Notarial e Registral.

assunto, nos quais se buscará o embasamento teórico e prático para construção dos argumentos. Quanto à abordagem, empregar-se-á, o método hipotético-dedutivo, em que se pretenderá avaliar o problema apresentado.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião Extrajudicial; Efetividade; Desjudicialização.

1 INTRODUÇÃO

Com o desenvolvimento das relações sociais e econômicas da humanidade, a propriedade se tornou um conceito jurídico de ampla complexidade. O que atualmente se entende por propriedade é resultado de mudanças históricas da sociedade; seja no âmbito civil, econômico, familiar, além de estar ligado ao sistema político e de governo adotado em cada época. Em outras palavras, a propriedade pode ser entendida como um elemento intrínseco à história, sobretudo no contexto das relações sociais e do sistema produtivo, principalmente após a constituição do Estado.

A obtenção da propriedade pela usucapião tem um relevante papel no direito brasileiro e em 2015, foi introduzida, de forma inovadora na ordem jurídica brasileira, a usucapião extrajudicial através do Código de Processo Civil, Lei 13.105 de 16 de março de 2015, que inseriu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/1973.

O novo procedimento representa um avanço significativo na regularização da titularidade imobiliária. A conversão da posse em propriedade nesse procedimento inclui a participação das serventias notariais e de registro, na figura dos oficiais de registro de imóveis e dos tabeliões de notas, sem a necessidade de participação do Judiciário e do Ministério Público no reconhecimento da propriedade.

Apesar das favoráveis expectativas para a usucapião extrajudicial, se faz necessário analisar detalhadamente os requisitos do novo dispositivo da Lei de Registros Públicos, a ponto de se questionar se o referido procedimento de usucapião realmente possibilitará os benefícios da desjudicialização e celeridade almejados e se o mesmo será viável diante tantos entraves, que é o problema central abordado no presente trabalho. Considerando os vários questionamentos

a respeito da usucapião extrajudicial, por parte dos registradores, notários e advogados, indaga-se ainda se o referido dispositivo e provimentos corroboram com a segurança jurídica nessa forma de aquisição da propriedade.

O presente estudo foi motivado pelos questionamentos percebidos no exercício profissional e formulados em seminários e debates de direito notarial e registral. A pesquisa se desenvolverá com base na literatura jurídica, na jurisprudência e na análise dos dispositivos legais sobre o assunto, nos quais se buscará o embasamento teórico e prático para construção dos argumentos.

Assim, diante do contexto o presente estudo teve como pretensão trazer reflexões para que as instituições, quem sabe, como a Ordem dos Advogados do Brasil, as associações relacionadas à regularização fundiária, os colégios notariais e registrais, o Instituto dos Registradores do Brasil e o próprio CNJ, dentre outras tantas instituições, para possam promover mais debates e questionamentos, com o objetivo de problematizar questões, superar os limitadores e até proporem melhorias na redação do 216-A da Lei 6.015/1973 e no regramento administrativo dos provimentos. No presente trabalho também buscou-se apresentar explicações mais adequadas e ser um contributo para interpretação mais assertiva da inteligência dos dispositivos, a fim de que a usucapião extrajudicial seja compatibilizada com a própria estrutura, sem sacrificar o direito à propriedade em sua função social.

2 REGULAMENTAÇÃO, NORMATIZAÇÃO E INSTABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Não há dúvidas que o direito deve se adequar às constantes transformações sociais. Romanticamente a usucapião judicial ainda é pensada como forma de conversão do fato da posse em propriedade, quando a prática demonstra que grande parte dos candidatos a elas aspiram simplesmente por uma regularização de titulares que, por várias razões, não atendiam às formalidades registrais (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 449). Nesse cenário, imóveis continuam por várias gerações irregulares. Os motivos são vários: financeiro, burocrático e principalmente moroso.

A Lei de Registros Públicos prevê o reconhecimento extrajudicial da usucapião diretamente no Registro de Imóveis da Comarca em que se situa o

imóvel usucapiendo. Tal possibilidade soa muito agradável aos operadores do direito. Isso porque o procedimento poderá ser favorável para todos os envolvidos: interessados, advogados, oficiais de registro de imóveis, tabeliões, representantes do poder público e inclusive os juízes.

Ao adentrar na análise do dispositivo inserido na Lei de Registros Públicos, ou seja, o art. 216-A², dispõe que sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, 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 os documentos, que serão a seguir analisados.

O novo dispositivo, todavia, não afastou a usucapião da competência do juiz, mas na verdade admitiu a concorrência, em seu processamento, ainda que de forma não obrigatória, da atividade notarial e de registro, que, no Brasil, são próprias dos serviços públicos delegados à gestão privada (DIP, 2016c, p. 136 e 137).

3 PROCEDIMENTO DO ART. 216-A DA LRP

O art. 216-A inicia enumerando em seus primeiros quatro incisos os documentos que deverão instruir o pedido. O dispositivo não apresenta os requisitos do requerimento, mas elenca os documentos que deverão ser entregues juntamente com estes. Importante observar que será necessário, em todo caso, estar acompanhado de advogado.

3.1 DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PEDIDO

Os incisos I a IV do art. 216-A apresentam os documentos que devem instruir o pedido da usucapião na via extrajudicial. O procedimento do pedido de usucapião extrajudicial inicia-se na serventia notarial, ou seja, no cartório de notas. O tabelião de notas representa, ao lado do registrador de imóveis, uma

² Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei n. 13.105, de 2015) (BRASIL, 1973).

espécie de órgão fiscalizador (MELLO, 2016, p.346) e se insere na fase preparatória do procedimento da usucapião extrajudicial, preparando os elementos que irão subsidiar os elementos de comprovação de posse e lapso temporal como irá ser demonstrado a seguir.

Assim, o requerente deverá dirigir-se ao Cartório de Notas responsável pela Comarca em que se localiza o imóvel a fim iniciar os procedimentos e juntar os demais documentos necessários à usucapião que serão prenotados no Cartório de Registro de Imóveis.

a) – Da ata notarial (inciso I)

Um dos principais e mais comentados documentos relacionados no art. 216-A da Lei de Registros Públicos se refere à ata notarial, até então pouco comentada. Tal documento ganhou relevante importância nas discussões jurídicas, atuais tendo em vista a inclusão de tal documento no rol dos elementos obrigatórios que devem constar no pedido de usucapião extrajudicial.

Dessa forma, embora seja um assunto que apenas recentemente tenha ganhado destaque nas discussões jurídicas, a ata notarial³ é tão antiga quanto a própria função notarial. Brandelli ao discorrer sobre o histórico do instituto ressalta que:

Em que pese não seja pacífico o tema, costuma-se situar no escriba egípcio o mais prisco antepassado do notário. Os escribas pertenciam às categorias de funcionários mais privilegiadas e lhes era atribuída uma preparação cultural especialíssima. Eram eles que redigiam os atos jurídicos para o monarca, bem como atendiam e anotavam todas as atividades privadas. Sua função, no entanto, era a de mero redator, narrando o que captava por seus sentidos, não tendo poder autenticador por faltar-lhe a fé pública.

Neste diapasão, nota-se que a função notarial surgiu meramente redatora, colhedora de fatos – embora despida de fé-pública – numa atividade intimamente ligada ao que viria a ser mais tarde, a ata notarial. (BRANDELLI, 2009, p.317 -318).

Nas palavras de Loureiro, entende-se por ata notarial

Ata notarial é o documento notarial que se destina à constatação de fatos ou a percepção que dos mesmos tenha o notaria sempre que por sua índole não possam ser qualificados de contratos, assim como seus juízos e qualificações. Em outras palavras, é o instrumento público que

³ O termo ata vem do latim “acta” que significa “coisa feita”. Historicamente pode-se dizer que a ata foi uma das primeiras maneiras que o homem começou a registrar de forma documental um fato.

tem por finalidade conferir fé pública aos fatos constatados pelo notário, por meio de qualquer de seus sentidos, destinando-se à produção de prova pré-constituída. (LOUREIRO, 2017, p. 1204).

Na legislação pátria a ata notarial encontra-se definida no art. 384 do Código de Processo Civil Brasileiro.

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 (BRASIL, 2015).

Assim, percebe-se que o objeto da ata notarial é um fato que é descrito pelo notário, que por meio de seus sentidos, transcreve no documento próprio a narração do referido fato. Não pode o tabelião alterar, interpretar ou adaptar o fato segundo seu juízo de valor (BRANDELLI, 2009, p. 322).

Com o intuito de garantir a segurança jurídica do procedimento extrajudicial de usucapião, se faz necessária a apresentação de ata notarial para fins de prova do tempo da posse do requerente. Trata-se de instrumento público lavrado no tabelionato de notas, por profissional do direito, dotado de fé pública. Defende-se que a ata notarial é o instrumento com caráter público utilizado para que o tabelião de notas autentique fatos que ele presencie (GUEDES, 2016, p.98).

O notário, na elaboração da ata notarial, deverá solicitar ao requerente todos e quaisquer documentos que colaborem na comprovação da posse exercida no imóvel bem como documentos que apontem o lapso temporal da posse, de forma a que o tabelião possa descrever o que pode observar. Da mesma forma, poderá o notário diligenciar no local onde se encontra o imóvel e ouvir vizinhos e confrontantes do imóvel de modo a captar de tais testemunhas o exercício da posse e o tempo da mesma exercida pelos requerentes.

Percebe-se assim o importante papel que o tabelião de notas exerce na usucapião extrajudicial. Se comparada com a usucapião judicial, pode-se dizer que o notário executa as vezes do juiz na ocasião da audiência de oitiva das testemunhas. Não obstante, é importante mencionar que mesmo nas ações judiciais de usucapião alguns juízes já vêm reconhecendo a ata notarial elaborada com este fim, como destaca Letícia Maculan Assumpção:

Considerando a força atribuída pelo CPC à ata notarial, sua importância e uso em processos judiciais e administrativos é inequívoca, já tendo sido facultado pelos juízes a oitiva de testemunhas por meio de ata notarial, o que é extremamente útil para dar celeridade ao processo, mas

chega a ser essencial no caso de pessoas que têm dificuldade de locomoção ou residem em local distante da sede da comarca - ou mesmo em outra comarca, o que evita cartas precatórias, ou no caso daquelas com saúde frágil e cujo depoimento poderia ser inviabilizado no caso de demora na fixação de data para a audiência judicial.

Na ata notarial o notário não narra o fato conforme a vontade do requerente; pelo contrário, deverá ele ser absolutamente imparcial na narração, sendo fiel ao que está presenciando, limitando-se a descrever o que captar por meio dos seus sentidos. É essencial que os tabeliães atuem neste ato de forma totalmente imparcial, porque é exatamente em razão da imparcialidade que a ata notarial tem a sua força probante reconhecida pela lei. (ASSUMPÇÃO, 2017).

Assim, a ata notarial para fins de usucapião extrajudicial deve além de especificar a qualificação completa do requerente, com estado civil, profissão, entre outros, indicar o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e circunstâncias.

Importante ainda mencionar que nada impede que o requerente apresente mais de uma ata notarial. Inclusive tais atas notariais poderão ser lavradas por notários diversos, de diferentes municípios ou comarcas. Será indicado que constem da ata notarial⁴: I) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; II) declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores; III) relação dos documentos apresentados para os incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei Registros Públicos.

b) - Da planta e memorial descritivo (inciso II)

A apresentação da planta e memorial descritivo nas ações de usucapião não representam novidade para o instituto. No procedimento judicial da usucapião já era prevista a necessidade de apresentação da planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo. Tais documentos correspondem à forma de delimitação e descrição do imóvel, de modo a não haver dúvida sobre sua localização, seus limites e confrontantes. Deve ser elaborado e assinado por profissional habilitado, o que representa prova da responsabilidade técnica dos documentos.

A planta é o documento que indica através da disposição gráfica o imóvel e o seu entorno, o local em que o terreno está localizado. Nela está representada

⁴ Incluído no Provimento CG n 58/2015 pela Corregedoria Geral de Justiça que alterando parcialmente as NSCGJSP, consignou em seu item 138.1, a, b, c, Cap. XIV, T.II.

a anuência dos confrontantes, a indicação das vias públicas e ainda a posição da construção no perímetro interno do terreno, quando for o caso.

Já o memorial descritivo corresponde a um documento desenvolvido também por profissional habilitado, que visa descrever de forma técnica todos os dados, cálculos, informações, especificações e coordenadas de localização do imóvel. Com relação aos elementos e requisitos que deverão constar no memorial descritivo é importante observar o que menciona a Lei de Registros Públicos em seus artigos 176⁵ e 225⁶ que tratam do memorial descritivo em determinados casos (BRASIL, 1973).

A lei, ao mencionar a exigência da assinatura pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, parece exigi-lo apenas no memorial descritivo na medida em que usa a expressão “planta e memorial descritivo assinado”, ou seja, no masculino singular, o que permite entender que se refere apenas ao memorial descritivo. As discussões da literatura acerca dessa exigência, em ambos os documentos, decorrem do entendimento que a planta que seria “o documento que melhor esclarece os limites e confrontações do imóvel” (MELLO, 2016, p.347) e completa afirmando que o memorial descritivo é muitas vezes, de difícil inteligência, sem a planta. (MELLO, 2016, p. 347). Assim há quem defenda que a planta é o

⁵ Art. 176 - § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (BRASIL, 1973).

⁶ Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

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

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

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais (BRASIL, 1973).

documento que deveria conter tais assinaturas, diferentemente do que a redação do inciso II do art. 216-A parece indicar.

Fato é que a assinatura do profissional habilitado em tais documentos, ou seja, planta e memorial descritivo, e a anuência dos confrontantes e titulares de direito averbados na matrícula são extremamente importantes e devem ser exigidas. Porém é importante assinalar que tais assinaturas podem estar em documento elaborado a parte ou até mesmo na ata notarial, desde que tais instrumentos estejam devidamente vinculados à mesma planta e ao mesmo memorial descritivo.

c) – Das certidões negativas dos distribuidores cíveis e do justo título e outros documentos que comprovem a posse (incisos III e IV)

O Inciso III do art. 216-A exige como documento indispensável a apresentação das certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Assim como a planta e o memorial descritivo, as certidões não são novidade nos pedidos de usucapião.

A finalidade da apresentação de tais documentos está na averiguação se o imóvel usucapiendo já não se encontra em disputa judicial e que por acaso possa interferir no processo, como por exemplo, alguma ação que indique que a posse não é pacífica ou que tenha interrompido o prazo de aquisição.

O justo título é abordado no ordenamento jurídico brasileiro basicamente em duas vertentes de significado. De forma mais ampla em seu significado, o justo título seria qualquer causa que justifique uma posse. Já em um sentido mais restrito a expressão é abordada como um título apto, pelo menos em tese, com objetivo de transferir propriedade e outros direitos reais usucapíveis.

Na linha de um entendimento mais amplo, o Conselho de Justiça Federal através do Enunciado 303, apresentou o conceito de justo título da seguinte forma: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

No que se refere à usucapião extrajudicial percebe-se que o justo título é importante para iniciar o processo perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Porém, não é completamente imprescindível, na medida em que a própria redação do inciso IV dá ao requerente a opção de apresentar o justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

3.2 PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA USUCAPIÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Após fase inicial de preparação da documentação exigida o art. 216-A passa instruir o procedimento perante o Cartório de Registros de Imóveis. Para tanto apresenta 15 parágrafos que buscam indicar a forma como será processado o pedido indicando desde a forma de atuação, impugnação, rejeição até a abertura de matrícula, como será apresentado a seguir.

a) – Da atuação e do consentimento do titular do direito real (§1º e 2º)

Assim como os demais títulos e documentos apresentados ao Serviço Registral de Registro de Imóveis o pedido ao ser apresentado aos registradores será autuado e prenotado. A prenotação corresponde a uma anotação antecipada e provisória no protocolo que é realizada pelo oficial de registro público. O efeito da prenotação é dar prioridade no registro em relação aos demais protocolizados posteriormente. Em regra possui o prazo de 30 (trinta) dias e não sendo registrado no período da validade este não se convalida, devendo ser reapresentado recebendo um novo protocolo.

Porém, uma exceção ao prazo de validade da prenotação se faz presente no §1º do art. 216-A, uma vez que este dispositivo autoriza que no caso da usucapião extrajudicial, a prenotação se prorrogue até o acolhimento ou rejeição do pedido. Porém, há quem critique a possibilidade de prorrogação do prazo desta nos casos do pedido de usucapião extrajudicial, pois ela impediria que outros títulos sejam apresentados. Mais uma crítica que se impõe a esta prorrogação até o fim da análise do pedido seria que por efeito desta prorrogação poderia haver abusos por parte de falsos usucapientes e terceiros ou até mesmo representantes dos próprios proprietários do imóvel, que com o objetivo de impedir o ingresso de

outros títulos na matrícula (penhoras, indisponibilidades, entre outros) entrariam com falsos pedidos de usucapião.

Apesar deste impasse, é importante mencionar que a finalidade desta prorrogação é impedir o registro de títulos contraditórios, protegendo terceiros de boa-fé, cabendo ao oficial registrador repelir as tentativas de abuso ou fraude nos pedidos de usucapião extrajudicial.

Com relação ao consentimento do titular do direito real, previsto parágrafo 2º do art. 216-A, a publicação inicial da lei revelou-se como um dos dispositivos de maior polêmica na redação original do texto legal sobre a usucapião judicial. Tal dispositivo diz respeito ao consentimento do titular do direito real do imóvel usucapiendo. A redação original o §2º determinava que caso não constasse na planta o consentimento do titular de direito real e, após ser notificado pelo Cartório, o seu silêncio seria interpretado como discordância.

Esse dispositivo gerou, na época, grande discussão e repercussão no mundo jurídico. De fato, “o silêncio como discordância” comprometia profundamente o objetivo da desjudicialização. Assim, da repercussão negativa desta determinação e das inúmeras críticas e movimentos direcionados à modificação desta redação a mesma foi alterada para sua redação original, caracterizando assim o silêncio do titular de direito real como concordância.

A nova redação do dispositivo se bem cumprida pode representar um grande avanço na celeridade do fim da demanda. Importante mencionar que o advogado deverá se atentar e solicitar a notificação não só do proprietário, bem como de todos aqueles que deveriam anuir ao pedido de forma expressa e não o realizaram indicando o endereço em que serão encontrados, assim como é no procedimento judicial do pedido de usucapião.

c) – Ciência dos entes federativos (§3º)

Todos os entes federativos (Município, Estados, Distrito Federal e à União), assim como todos os titulares de direito real, devem ser cientificados pessoalmente ou pelo correio com Aviso de Recebimento e da mesma forma terão o prazo de 15(quinze) dias, ainda que o requerente não o solicite no seu pedido.

Embora seja uma obrigação do registrador dar ciência às fazendas da pretensão de aquisição de imóvel por usucapião através do procedimento

extrajudicial, nada impede que o advogado exteriorize este pedido em seu requerimento inicial, a fim de não prejudicar o andamento da demanda. Tal notificação é necessária uma vez que as fazendas públicas devem ter a oportunidade de se manifestar se o imóvel é ou não público.

d) – Ciência dos terceiros (§4º) e a elucidação das dúvidas (§5º)

O mesmo cuidado deverá ser dado aos terceiros interessados. Os mesmos também terão o prazo de 15(quinze) dias após publicação em edital de grande circulação para se manifestarem a respeito do pedido do requerente. o edital deverá ser publicado uma vez em jornal da cidade onde se localiza o imóvel à custa do requerente. Caso a cidade de localização do imóvel não possua jornal, deve-se procurar a cidade mais próxima para cumprir tal requisito.

A necessidade de dar ciência aos terceiros através da publicação de edital se faz importante, uma vez que através deste mecanismo se intima os destinatários a se manifestarem perante o cartório e, assim, apresentarem impugnação quanto à declaração da aquisição do pretendente, em função da oponibilidade *erga omnes* do direito real.

Os terceiros poderão apresentar quaisquer impugnações contrárias à consumação do usucapião, enquanto que aos confinantes ou titulares de direitos reais sobre o imóvel notificados cabe impugna-lo ou prestar a anuência que não foi outorgada mediante assinatura na planta. (ZACARIAS, 2016, p. 103).

No mesmo edital também devem constar aqueles titulares de direito real que não constaram na assinatura da planta e memorial descritivo apresentados no início do procedimento e que não foram localizados para serem devidamente notificados nos termos do §2º do art. 216-A aqui em análise

Uma importante observação sobre a citação editalícia corresponde à divergência existente no entendimento se seria necessário, assim como na demanda judicial, primeiramente procurar cientificar os terceiros certos, porém não localizados, pessoalmente e somente depois utilizar a citação editalícia. Nesta linha de raciocínio o registrador somente poderia utilizar a intimação por edital dos terceiros certos, mas não localizados (titular de direito real e confinantes) somente quando exauridas as tentativas de localização, o que do contrário, poderia

acarretar eventual cancelamento do registro futuramente e responsabilidade por perdas e danos (MELLO, 2016, p. 365).

Neste sentido, há ainda quem defenda que após as tentativas de localização e uma vez publicado o edital e escoado o prazo de 15 dias sem nenhuma manifestação, seria necessário que o registrador nomeasse um curador especial ao interessado certo notificado por edital que *mutatis mutandis*, o art. 72, II, do CPC/2015, por aplicação subsidiária, extensiva a todas as demais hipóteses (MELLO, 2016, p.366). Ocorre que, ambos os posicionamentos mencionados, sejam eles quanto a emissão de ofício a órgãos públicos ou quanto a nomeação de curador, extrapolam o texto legal, pois não há no art. 216-A disposição para tais atos.

e) – Registro da aquisição e abertura de matrícula e a suscitação de dúvida (§6º e 7º)

Após a junção dos documentos, a análise do cumprimento dos requisitos e ultrapassada a fase de notificações, intimações, prazos, dúvidas e diligências o registrador irá realizar o registro da usucapião conforme documentos e descrições apresentadas pelo requerente.

Conforme descrito nos parágrafos em destaque fica facultado ao registrador do cartório de registro de imóveis a abertura do fôlio real específico para o imóvel usupiando. A abertura de uma nova matrícula, em regra, indica um novo imóvel, desconstituído de qualquer gravame ou ônus, motivo pelo qual trata-se a usucapião de uma forma de aquisição originária da propriedade. Segundo Washington de Barros Monteiro:

Discute-se o usucapião é originário ou derivado de adquirir a propriedade. Trata-se de uma questão ainda obscura e até agora não solucionada pela doutrina, que se inclina, porém no sentido de conceitua-la como modo originário, porquanto, para o usucapiente, a relação jurídica de que é titular surge como direito novo, independente de qualquer vinculação com seu predecessor, que, se por acaso existir, não será o transmitente da coisa. (MONTEIRO, 2013 p.145).

O parágrafo em análise ainda permitiu ao registrador a possibilidade de abrir uma nova matrícula caso seja necessário. Tal prerrogativa está em harmonia com o art. 176, I da LRP em que são indicados os requisitos da matrícula. Ora, se o imóvel usucapiendo atende a todos estes requisitos e corresponde exatamente

ao imóvel ali descrito, poderá o registrador aproveitar a referida matrícula e realizar apenas o registro da aquisição com as devidas averbações, que se fizerem necessárias.

Porém, caso o imóvel, objeto da usucapião não corresponda exatamente àquele descrito na matrícula de onde a área será desmembrada (visto que pode ser apenas uma parte do imóvel matricula) ou ainda, caso o imóvel esteja representado por transcrição ou mesmo que não possua registro, o registrador deverá abrir uma nova matrícula. Cabe lembrar também que, para imóveis rurais frutos de georreferenciamento a abertura de matricula será consequente para registro da certificação do INCRA conforme determina o art. 9º § 5 do Decreto 4.440/2002 que regulamenta a Lei 10.267/2001.

Como relação ao parágrafo subsequente, tem-se a remissão da lei ao procedimento de dúvida, procedimento já conhecido no dia a dia dos cartórios. Está previsto nos artigos 198 a 207 da LRP (BRASIL, 1973) e refere-se a um procedimento administrativo que em regra é iniciado pelo registrador por intermédio de um requerimento do interessado que não concordou com a decisão do oficial, que seja na rejeição do pedido de uma averbação ou registro, quer seja na exigência de documentos.

Trata-se de um procedimento administrativo que, embora haja, quando instaurada, uma decisão proferida pelo Poder Judiciário, não faz coisa julgada material. Assim, mesmo que o Juiz em sua decisão seja a favor do requerente da dúvida, o oficial não está obrigado a cumpri-la, podendo inclusive repetir exatamente a mesma decisão ou exigência anteriormente contestada.

Interessante perceber que a redação do §7º do art. 216-A autorizou a qualquer interessado na usucapião extrajudicial suscitar a dúvida quanto a qualquer exigência feita pelo oficial do cartório de registro, bem como qualquer decisão deste que o interessado não concorde. Ou seja, ainda que a decisão do registrador seja pelo registro da usucapião, um interessado que não concorde com esta determinação poderá requerer que o oficial remeta ao juiz competente o questionamento formulado por ele quanto a tal decisão.

g) – Rejeição do pedido e possibilidade de ajuizamento da ação (§8º e §9º)

Conforme já mencionado anteriormente não estando o procedimento instruído com todos os documentos exigidos pela lei o registrador irá rejeitar o pedido de registro da usucapião. Porém, é possível imaginar que o requerente não concorde com tal decisão quando entender que todos os requisitos foram preenchidos e toda a documentação postulada junto ao requerimento apresentado. Quanto a recorribilidade da decisão que rejeita o pedido poderá ser objeto de revisão administrativa ou ação anulatória (MELLO, 2016, p. 377).

A revisão administrativa obedece a uma sistemática própria, tal como a ação rescisória. Não basta simplesmente ao interessado requerer nos autos em que prolatada a decisão, transitada em julgado, a sua revisão. Trata-se de um novo processo que deverá ser inaugurado com as mesmas garantias do contraditório e da ampla defesa, notificando-se todos aqueles que participaram do processo de origem. É curial que esse processo tenha início perante a instância superior da Administração, ouvindo-se ao final o oficial registrador em qualquer hipótese. (MELLO, 2016, p. 377).

De outro lado, a rejeição do pedido de usucapião extrajudicial pelo oficial de registro não impede o ajuizamento da ação. Como se trata de um procedimento administrativo a decisão do registrador não faz coisa julgada, sendo permitido assim que o requerente acione o judiciário a fim de ter seu pedido reconhecido e julgado.

h) - Da impugnação do pedido (§10)

Uma vez apresentada impugnação ao pedido, seja por parte de um titular de direito real ou qualquer outro chamado a se manifestar o oficial deixará o caso e remeterá a documentação para o juízo responsável por aquela jurisdição para que a partir de então continue com a análise do pedido. Nesses casos fica autorizada a emenda da petição inicial para o fim de adequá-la ao procedimento comum.

Importante mencionar que uma vez no procedimento judicial, este passa a obedecer aos requisitos e prazos normais de qualquer processo de usucapião. Assim, após o envio dos documentos ao juízo pelo registrador, caso o requerente se mantenha inerte, o juiz deverá intimá-lo a tomar providências necessárias e permanecendo na inércia a inicial será indeferida nos termos do art. 321 do CPC (BRASIL, 2015).

Com relação às impugnações algumas dúvidas surgem com o descrito no dispositivo. A primeira delas seria ao que se entende aqui por impugnações. Seria qualquer manifestação realizada por terceiros, ou apenas aquelas promovidas pelos titulares de direito real? Deve o registrador tentar solucionar o impasse administrativamente primeiro, antes de remeter ao juízo competente? Qual atitude deve o registrador ter quando perceber que as impugnações apresentadas são meramente protelatórias, vazias, incoerentes?

Há autores que defendem que são mais taxativos na análise deste artigo e não coloca nenhum questionamento quanto a análise das impugnações, indicando em qualquer situação a remissão dos documentos ao juízo: “O registrador não julgará eventual litígio que se formar. Enviará o processo ao juízo competente para que julgue [...] o registrador não julga a impugnação” (BRANDELLI, 2016, p.97). Por outro lado, há autores que defendem que o registrador poderá interferir sim na análise das impugnações aplicando seu juízo de valor no que se refere à análise das impugnações, promovendo inclusive uma solução na esfera administrativa (MELLO, 2016, p. 370).

i- Usucapião de unidade autônoma (§11) ou confinante com condomínio edilício (§12)

Nos parágrafos 11 e 12 do art. 216-A é tratado os casos em que o imóvel usucapiendo ou o imóvel confinante se refere a um condomínio edilício. Os referidos dispositivos foram bem diretos indicando que em ambos os casos fica dispensada a notificação de todos os imóveis confinantes, ou seja, de todos os demais condôminos do edifício, bastando em todos os casos a notificação apenas do síndico do condomínio.

Ocorre, que os dispositivos silenciaram quanto aos casos em que o condomínio, seja do imóvel usucapiendo ou do imóvel confinante, não for regularizado e, portanto, não houver síndico eleito.

j) – Cientificação por edital (§13) e Edital por meio eletrônico (§14)

Conforme já mencionado o edital será utilizado no procedimento extrajudicial da usucapião quando não houver sido encontrado os notificando ou

quando estejam em local incerto e não sabido. Tal notificação deverá ocorrer por duas vezes em jornal de grande circulação ou ainda por meio eletrônico quando órgão jurisdicional se utilizar de tal ferramenta. O CORI-MG - Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais já vem utilizando esta prática.

k) – Procedimento de justificação (§15)

O procedimento de justificação administrativa será utilizado quando o requerente não conseguir apresentar as provas da posse ou demais dados necessários para autuação do requerimento de usucapião na via administrativa.

Cumpra aqui salientar que a audiência de justificação de posse, realizada antes da reforma do CPC, concedia a oportunidade do autor em estabelecer a prova pré-constitutiva de seu direito material. Porém, com o advento do CPC/2015 e o novo procedimento de usucapião extrajudicial, não há mais essa possibilidade, já que foi afastada a oportunidade de se constituir a prova preliminar, devendo, assim, ser realizada, necessariamente, a audiência de instrução e julgamento. A forma de se produzir provas de forma antecipada agora é regulamentada pelos artigos 381 e 382 do CPC (BRASIL, 2015).

Dessa forma, o art. 216-A retomou, ainda que através de um procedimento administrativo, a ideia da oportunidade do requerente justificar a sua posse quando lhe faltarem documentos que a demonstrem. Assim, a ausência e a insuficiência dos documentos elencado no inciso IV do art. 216-A da LRP (BRASIL, 2015) poderá ser suprimida com a utilização de tal procedimento. Insta ressaltar que sendo tal procedimento de cunho administrativo, não há aqui que se falar em contenciosidade, o procedimento de justificação visa tão somente produzir a prova da posse *ad usucapionem* e de alguma forma documentá-la.

4 CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROVIMENTO N. 65 DO CNJ

O Conselho Nacional de Justiça publicou, no dia 14 de dezembro de 2017, o Provimento nº 65, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. O referido Provimento tem como objetivo padronizar e uniformizar a prática dos atos notariais e de registros indispensáveis ao reconhecimento extrajudicial de usucapião em todos

os Estados brasileiros. O citado provimento destaca a possibilidade de conversão da posse em propriedade pela a via extrajudicial da usucapião, inclusive com o aproveitamento das provas produzidas no judiciário. Como o referido provimento foi publicado no mês de dezembro de 2017, com disposições diferentes da própria minuta que já havia sido divulgada pelo CNJ, possivelmente os Estados deverão adequar os códigos de normas para alinhamento e padronização, ficando os assuntos específicos para regiões diferentes.

O provimento reforça a possibilidade e manutenção do procedimento da usucapião na via jurisdicional e para evitar interpretação diversa, no parágrafo segundo do art.2 do provimento nº 65 foi reforçado que será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou extrajudicial:

Outro aspecto é que os interessados poderão solicitar a suspensão ou a desistência da via judicial. Essa possibilidade é considerada temerária, pois a orientação mais conservadora seria manter o trâmite da via judicial até que se tenha finalizado o procedimento na via administrativa, pois, como no momento do protocolo da documentação o requerente não tem a segurança de que aquele pedido será convertido em registro, ou seja, que haverá a conversão da posse em propriedade, o melhor seria manter as duas demandas.

O parágrafo terceiro do art. 2º do Provimento nº 65 menciona que poderão ser utilizadas na via extrajudicial as provas produzidas na via judicial (BRASIL, 2017a). Isso somente seria viável para os processos judiciais mais completos e em condições mais avançados ou com alguma prova que seja muito relevante, pois pela complexidade da documentação exigida na via extrajudicial, dificilmente algo poderia ser utilizado. Não se sabe se os atos do juízo, como por exemplo: um despacho, uma notificação de confrontante ou uma decisão interlocutória, poderão ser aproveitados na via extrajudicial e se essas realmente serão aceitas pelo tabelionato de notas ou registrador de imóveis.

Ao abordar o requerimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial o art. 3º do Provimento 65 dispõe que o mesmo respeitará no que for possível os requisitos da petição inicial e no art. 4º lista todos os documentos que instruirão o requerimento (BRASIL, 2017a). Inclusive o valor atribuído ao imóvel, que nesse ponto servirá de base para cobrança dos emolumentos tanto para lavratura da escritura, que tem sido tratada como de conteúdo econômico, quanto no registro. Outras inovações também são mencionadas na instrução, por exemplo: a

necessidade da prova da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT. Os referidos documentos oferecem a segurança do profissional que elaborou a planta e o memorial descritivo. É claro que são elementos que aumentam o custo do procedimento, pois na via judicial em muitos casos o croqui elaborado por topógrafo seria suficiente.

Nos parágrafos do art. 4 do provimento 65 do CNJ são disciplinados aspectos inovadores, por exemplo: que deverá ser protocolizado no Cartório de Registro de Imóveis o requerimento com tantas cópias quanto forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel. Entende-se que essas cópias serão apenas do requerimento e para instrução das notificações daqueles que não se manifestaram na ata notarial e/ou não firmaram a planta e o memorial descritivo. A modificação favorável e inovadora para as serventias notariais é a possibilidade do advogado ou defensor público declarar cópias como autênticas, sob sua responsabilidade pessoal, dispensando a apresentação de cópias autênticas (BRASIL, 2017a). A dispensa de apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regular é uma alteração favorável e certamente mais prática, uma vez que, não se justificava esses documentos para imóveis nos quais a matrícula já evidenciou a descrição detalhada e correta do bem imóvel.

Com relação à ata notarial, o Provimento CNJ nº 65/17 dispõe de forma incompatível e diversa no que se refere ao local onde a ata notarial poderá ser lavrada. O parágrafo 7º do art. 4 dispõe que o requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo tabelionato de notas ou por outros tabelionatos, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (BRASIL, 2017a). Em outras palavras as atas podem ser lavradas em tabelionados de outras circunscrições. Entretanto, o art. 5º do mesmo provimento determina que a ata notarial seja lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, contrariando, diretamente o disposto no próprio provimento, bem como confrontando literalmente, à Lei Federal nº 8.935/94, que determina no art. 8º, que é livre a escolha do tabelião de notas⁷. Essa possivelmente seja um dos pontos

⁷ 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. (BRASIL, 1994)

mais críticos do Provimento do CNJ, reconhecido no presente estudo como um elemento de instabilidade, uma vez que gera divergência entre a Lei Federal e o regramento administrativo. A ata notarial como espécie de escritura pública pode ser lavrada em qualquer serventia no país. Para a usucapião extrajudicial é evidente que, em nome da segurança de todos os envolvidos, as declarações sejam fundamentadas e embasadas e elementos probatórios. Mesmo porque sem a devida comprovação e fundamentação a ata notarial poderia ser utilizada como meio de convalidar atos ilícitos, grilagem e usurpação de terras.

Ainda no mesmo artigo é disposto que o valor do imóvel será o valor venal, tanto o informado no IPTU, cuja base é definida pelo Município, quanto o declarado no ITR definido pelo contribuinte. Caso não tenha o valor em nenhuma das duas possibilidades ou em que não haja recolhimento do tributo o valor será o de mercado aproximado.

Outro aspecto que se apresenta como razoável é a possibilidade sobrestar um pedido de usucapião extrajudicial quando já estiver prenotado outro pedido para o mesmo imóvel. É claro que a razoabilidade se faz levando em consideração se tratar exatamente da mesma área pleiteada por dois interessados, pois se corresponder às áreas ou às glebas diversas o sobrestamento, mesmo se relacionando a mesma matrícula, o sobrestamento não se justifica.

No art.10 do referido procedimento foi mantida a alteração do silêncio como concordância, considerando que após a realização da notificação os titulares de direito registrados ou averbados para que manifestem o seu consentimento, considerando a inércia como concordância⁸.

Ainda com relação às notificações três pontos apresentam-se favoráveis a eficácia do procedimento: o primeiro, na possibilidade do consentimento expresso ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo dispensada a assistência de advogado ou defensor público (BRASIL, 2017a). Entende-se assim que o interessado poderá providenciar a

⁸ 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. (BRASIL, 2017a).

anuência dos confinantes na declaração de reconhecimento de limites, assim como já é realizado na retificação e registro de georreferenciamento, bem como numa declaração dos detentores de direitos reais. Isso facilitará substancialmente quando o confinante ou o titular de direitos reais não puder comparecer na serventia para declarar a concordância. Entende-se ainda que tais declarações poderão ser utilizadas na elaboração da ata notarial e farão parte do documento. O segundo ponto que merece destaque é nos casos em que o imóvel usucapiendo estiver matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, caso quem que fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente (BRASIL, 2017a). Esses dois pontos são bem razoáveis levando em consideração principalmente o que já é praticado nos casos de retificação de área.

O terceiro ponto a respeito da notificação é o disposto no art.12 no qual dispõe que na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel objeto da usucapião e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, fica a possibilidade de assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais. Para isso se faz necessário a apresentação de uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (BRASIL, 2017a).

Na mesma sintonia dos pontos acima mencionados, o art.13 do Provimento 65 do CNJ dispõe sobre um importante ato administrativo que dispensa de notificação quando no imóvel existirem elementos suficientes a demonstrar efetivamente o consentimento.

Esse dispositivo corrobora com a boa-fé contratual e o caráter volitivo das partes e detentores de direitos reais envolvidos na situação jurídica do imóvel, que de alguma forma já manifestaram a vontade através dos documentos mencionados. Devendo o registrador alertar aos envolvidos que se houver alguma declaração falsa de justificação seja para burlar os requisitos legais ou para lesar o fisco configurará crime de falsidade⁹. O oficial do registro de imóveis, com base

⁹ Art. 13 [...] § 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. (BRASIL, 2017a).

na documentação apresentada proferirá parecer fundamentado sobre a veracidade e idoneidade da lide e da idoneidade ou não relativa ao negócio objeto da usucapião (BRASIL, 2017a).

Com o objetivo de dirimir as dúvidas poderão ser realizadas diligências, agendadas reuniões e até um procedimento de justificação similar ao disposto no Código de Processo Civil.

Outra divergência no mesmo provimento está relacionada à aquisição originária e prevalência dos gravames. O art.24 dispõe que o registrador não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o que é muito favorável, pois trata-se de aquisição originária de domínio. Entretanto, no art.21 menciona que o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá as restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. A interpretação é que os artigos não estão em harmonia. O entendimento mais razoável seria a notificação dos interessados e em caso de manifestação favorável ou silêncio que o gravame seja baixado, configurando uma anuência tácita.

No que se refere aos aspectos financeiros, o provimento dispõe que enquanto não houver lei específica fixando os emolumentos as atas notarias terão conteúdo econômico, o que representa um custo adicional ao requerente, pois em alguns Estados o valor dos emolumentos é muito diferente. Muito próximo ao valor de uma escritura de compra e venda por exemplo. Ainda no aspecto financeiro o provimento dispõe sobre o pagamento de 50% do valor dos emolumentos aos Cartório de Registro de Imóveis e caso o pedido seja deferido haverá a cobrança dos outros 50% do valor dos emolumentos. Como ficará então a apresentação de documentos para exame e cálculo? que até então é um valor menor de emolumentos. O que se está interpretando é que o interessado ficará condicionado ao pagamento dos 50% dos emolumentos. Se o procedimento não gerar a conversão da posse em propriedade no extrajudicial ele terá que arcar com mais custos nas demandas judiciais. Também não ficou claro como será a questão da gratuidade. Acredita-se que esse será o grande entrave para o procedimento, visto que parte significativa das demandas judiciais está na condição de justiça gratuita.

Observa-se então que o provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça apresenta mais aspectos favoráveis à dinâmica do procedimento de usucapião extrajudicial do que desfavoráveis, mas o que se questiona é que os aspectos que não são favoráveis comprometem a eficácia do procedimento. Conforme já foi referendado no presente trabalho, ofereceu com uma mão e tirou com a outra, foi prático por um lado e ineficaz por outro.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A possibilidade da conversão da posse em propriedade tem um papel relevante no desenvolvimento econômico do país e a utilização do instituto da usucapião como forma de aquisição da propriedade é uma alternativa de regularização da titularidade imobiliária que valida essa conversão. Verificou-se no presente estudo que o legislador, ao tratar da usucapião, procurou zelar pela paz social e consolidação de uma situação de fato, transformando-a em uma situação de direito. Assim, a usucapião ocupa um lugar importante na legislação brasileira. Porém, considerando que o processo pelo qual passa o reconhecimento de aquisição de propriedade através de usucapião no âmbito do judiciário se apresente moroso, a possibilidade de reconhecimento extrajudicial de propriedade se torna uma alternativa muito atrativa.

A celeridade almejada com a efetiva desjudicialização ganha, cada vez mais importância, quando se analisa as limitações do sistema judiciário brasileiro. É notável que a utilização das serventias notariais e registrais vem contribuindo significativamente para a garantia dos direitos fundamentais de forma eficiente, acessível, segura e principalmente célere, como já se observa nos casos de inventário e partilha, divórcio e retificação de área realizados nas serventias extrajudiciais.

Dessa forma, com vistas a dinamizar os procedimentos para que a pretensão do indivíduo se torne efetiva, as alterações promovidas na Lei de Registros Públicos, com a inclusão do At.216-A, permitiu, facultativamente, o processamento do reconhecimento extrajudicial de usucapião junto às serventias notarias e de registro, consubstanciando, a desjudicialização da forma de constituição da propriedade.

Levando em consideração a natureza das atividades relacionadas às serventias notariais e de registro, o processamento do reconhecimento da usucapião extrajudicial seria mais adequado se fosse realizado pelas serventias notariais com a respectiva lavratura do documento, ata notarial ou uma escritura propriamente dita, que ao final seria apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para fins de registro do documento, em sintonia com a atribuição da serventia e para promover a titularidade do bem imóvel, uma vez que o documento a ser lavrado já contemplaria todas as informações para suportar o registro, mesmo porque a fé pública no notário já é suficiente para suportar todos os aspectos do procedimento extrajudicial.

Com relação ao disposto no Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, observa-se que os mesmos tornaram a usucapião extrajudicial um negócio jurídico complexo, em contramão ao que se esperava. Como principais limitadores pontua-se a manutenção de eventuais gravames judiciais, em desarmonia com a interpretação de aquisição originária de domínio, a indução do desdobramento da legislação específica a cerca da fixação dos emolumentos, considerando a ata notarial como ato de conteúdo econômico, o que aumentou significativamente o custo do documento e também a definição da cobrança prévia de emolumentos para o processamento da usucapião, sem saber se o procedimento terá êxito em âmbito administrativo, ou seja, se haverá o registro da usucapião.

O que se percebe com presente estudo é que a usucapião extrajudicial, conforme dispositivos legais e provimentos, ainda não é um instrumento efetivo na desjudicialização do procedimento, ainda há questionamentos que comprometem a segurança jurídica do procedimento. Em função da quantidade de requisitos e a complexidade das ações, o encaminhamento do procedimento administrativo para a esfera judicial se torna muito possível o que compromete e agrava a razoável duração do procedimento na regularização da titularidade da propriedade imobiliária.

6 REFERÊNCIAS

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A usucapião extrajudicial após a lei 13465/2017 e a escritura de justificação notarial.** Disponível em: <http://www.cnbsp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTUyMjQ=&MSG_IDENTIFY_CODE>. Acesso em: 03 set 2019.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan e Xavier, Sílvia Paulino Franco. **Aspectos Temporais da Nova Usucapião Administrativa.** Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2015/04/28/aspectos-temporais-da-nova-usucapiao-administrativa/>>. Acesso em: 03 set 2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial.** São Paulo: Saraiva, 2009.

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

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciados.** Brasília. 2006. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/296>>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. 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.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Diário Oficial da União, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 8.935, de 18 de Novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.** (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 13.465 de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito**

da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

DIP, Ricardo. **Academia Notarial Brasileira entrevista o Desembargador Ricardo Dip sobre a Usucapião Extrajudicial (Primeira Parte)**. Publicado em 08/03/2016. Disponível em: <
<https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/academia-notarial-brasileira-entrevista-o-desembargador-ricardo-dip-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-segunda-parte/>>. Acesso em: 03 set 2019.

DIP, Ricardo. **Academia Notarial Brasileira entrevista o Desembargador Ricardo Dip sobre a Usucapião Extrajudicial (segunda parte)**. Publicado em 09 de março de 2016c. Disponível em: <
<https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/academia-notarial-brasileira-entrevista-o-desembargador-ricardo-dip-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-segunda-parte-2/>>. Acesso em: Acesso em: 03 set 2019.

DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

DIP, Ricardo. **Segurança Jurídica e crise pós-moderna**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017. v.5.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 18. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

FREITAS, Sérgio Henrique Zandona. **A impostergável reconstrução principiológica-constitucional do processo administrativo disciplinar no Brasil**. 2014. 210 f. Tese (Doutorado) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Programa de Pós-Graduação em Direito. Disponível em: <

http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_FreitasSHZ_1.pdf>. Acesso em: 03 set 2019.

FREITAS, Sérgio Henriques Zandona. Aplicabilidade de princípios constitucionais do processo no recurso de agravo no direito processual civil. **Revista Meritum**, Belo Horizonte, v. 3, p. 33-59, 2009.

FREITAS, Sérgio Henriques Zandona. **Devido Processo Constitucional e Institutos Jurídicos de Teoria Geral no Estado Democrático de Direito**. Cadernos Jurídicos do Instituto Mineiro de Direito Processual n. 11. Belo Horizonte, 1º semestre de 2015. Disponível em: < <http://www.imdp.com.br/revista/detalhes.aspx?c=342-Cadernos-Juridicos-IMDP-n%C2%BA-11---1%C2%BASem--2015---DEVIDO-PROCESSO-CONSTITUCIONAL-E-INSTITUTOS-JUR--DICOS-DE-TEORIA-GERAL-NO-ESTADO-DEMOCR--TICO-DE-DIREITO> >. Acesso em: 03 set 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 8. ed. São Paulo: Método, 2017

MAIA, Walter Guido. **Usucapição de bens imóveis e móveis: usucapião extrajudicial**. São Paulo: BH, 2015.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. São Paulo: YK, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 82, p. 107-154, jan.-jun/2017.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria-Geral de Justiça. **Código de normas dos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais/Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**. Corregedoria-Geral de Justiça. – Belo Horizonte: TJMG, 2013. < <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf> > Acesso em: 03 set 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida no registro de imóveis: aspectos práticos e possibilidade de participação do notário e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião extrajudicial de sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em: < http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf >. Acesso em: 03 set 2019.

SANTOS, Cézar Augusto dos. **Breve abordagem sobre o tema da desjudicialização em busca de alternativas ao descongestionamento do poder judiciário**. Disponível em:

<https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1023/R%20DJ%20Tese%20desjudicializa%c3%a7%c3%a3o-c%c3%a9sar%20augusto.pdf?sequence=1> > . Acesso em: 03 set 2019.

ZACARIAS, Andre Eduardo de Carvalho Zacarias. **Usucapião anotado**: teoria, pratica, legislação e jurisprudência. São Paulo: Anhaguera, 2016.