XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO III

JOSÉ SEBASTIÃO DE OLIVEIRA

NILSON TADEU REIS CAMPOS SILVA

Copyright © 2016 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D598
Direito civil contemporâneo III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA;
Coordenadores: José Sebastião de Oliveira, Nilson Tadeu Reis Campos Silva – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-305-4
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.
1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Direito Civil Contemporâneo. I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34

CONPEDI
Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Florianópolis – Santa Catarina – SC
www.conpedi.org.br

XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO III

Apresentação

Os catorze trabalhos defendidos no GT DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO III mostraram-se conectados por um fio condutor: a aproximação da clássica doxa com a práxis imposta pelos tempos atuais, com o objetivo de transformação de institutos jurídicos amoldados e sintonizados com as necessidades atuais de defesa de interesses das pessoas inter-relacionadas, aderentes ao tema Cidadania e Desenvolvimento: O papel dos atores no Estado Democrático de Direito, com ênfase à tutela do tráfego jurídico, das relações interpessoais e da responsabilidade e capacidade. Cláudia Franco Corrêa e Juliana Barcellos da Cunha e Menezes ofertam oportuna reflexão sobre o fenômeno da multipropriedade no Brasil frente à anomia legislativa e à clássica característica de numerus clausus, a apresentarem a necessidade de superação do hermetismo dos direitos reais para adequação à contemporaneidade, sob o título A MULTIPROPRIEDADE ("TIME SHARING") NO BRASIL SOB A PERSPECTIVA CARACTERÍSTICA NUMERUS CLAUSUS DOS DIREITOS REAIS: CONTROVÉRSIAS E CONSENSOS, texto que configura importante contribuição para o desenvolvimento do ordenamento jurídico em consonância com as demandas sociais, valor que também se vê no artigo CONTRATO DE LONGA DURAÇÃO: PAUTAS INTERPRETATIVAS E LIMITES À RESOLUÇÃO em que Wilson Alexandre Dés Essarts Barufaldi apresenta novas fórmulas para preservação da relação jurídica no tempo e no espaço a fim de se atender as exigências social e econômica sem conferir caráter absoluto aos argumentos puramente econômicos ou matemáticos. O trabalho de Daniella Bernucci Paulino e Rodolpho Barreto Sampaio Júnior, intitulado PANORAMA JURISPRUDENCIAL DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, procede à rigorosa crítica à imprecisão daquela Corte ao aplicar princípios como boa-fé objetiva, relatividade contratual e preservação do equilíbrio econômico como se suficientes à análise econômica da função social do contrato, o que culmina por minar a estrutura do mercado, concluído a exaustiva pesquisa com a verificação da intenção da jurisprudência de se valer da função social como forma de realização da justiça distributiva. Raphael Abs Musa de Lemos e Adriano Elias Oliveira analisam em seu USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM EFETIVO NOVO INSTITUTO? as origens dessa que classificam como medida da política pública de desjudiciarização, ancorada nos modelos peruano e lusitano, e mostram como notários e registradores são agentes fundamentais para a atenuação da cultura de litigiosidade ainda persistente no Brasil, e as dificuldades de se proteger o direito fundamental de propriedade. Gustavo Aurélio Martins e Angelo Antonio Depieri examinam com

percuciência em CONTRATOS ELETRÔNICOS E SUA RELAÇÃO COM A ATUAL LEGISLAÇÃO BRASILEIRA a demonstrar a necessidade de aplicação sistêmica do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, apresentando as várias espécies de pactos e suas implicações, enquanto Leonardo Lindroth de Paiva trás à discussão oportuna reflexão sobre A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS PROVEDORES DE CONTEÚDO sob dois enfoques: o da responsabilidade pelos pelo conteúdo que o próprio provedor, por meio de seus prepostos, disponibiliza na rede, e por atos de terceiros, quando um utilizador do provedor de conteúdo disponibiliza informações ou dados na rede, sem o conhecimento e autorização prévia do provedor, desde a análise do tríduo de deveres específicos de segurança, de informação e de lealdade. Aline Klayse Dos Santos Fonseca e Pastora Do Socorro Teixeira Leal defendem a APLICAÇÃO DE SANÇÕES PREVENTIVAS NA RESPONSABILIDADE CIVIL PARA A MÁXIMA TUTELA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS no qual apresentam a necessidade de superação da imprescindibilidade do dano para a imputação de responsabilidade, demonstrando que a formação do estado de danosidade é um fator de imputação e esta um meio de prevenção de danos, para enfatizarem a prevenção e seu aspecto pedagógico como função primordial na responsabilidade civil, o que torna as sanções mais eficazes e mais efetiva a tutela dos direitos fundamentais. Horácio Monteschio e José Sebastião de Oliveira demonstram a lesão que os direitos da personalidade sofrem no mundo virtual, em seu MARCO CIVIL DA INTERNET: RESTRIÇÃO AO PLENO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE, defendendo a adoção, como meio alternativo à judicialização, solução que entendem ser mais ágil, célere e eficiente para a tutela daqueles direitos: a postulação direta ao provedor ou mediante a intervenção de Câmara arbitral. O artigo A EXTRAPATRIMONIALIDADE DO CORPO E SEUS EFEITOS, de Alexandra Clara Ferreira Faria, analisa as questões relativas ao direito ao corpo como exercício do direito de propriedade advindo da autonomia privada, propondo a conceituação de negócio jurídico existencial e a releitura do instituto da doação, para vislumbrar a doação neutra como instituto apropriado para o patrimônio genético. Em DA BIPARTIÇÃO DOS DANOS À SUPERAÇÃO DE LIMITES: A RELEVÂNCIA JURÍDICA DA CONFORMAÇÃO ESTÉTICA INDIVIDUAL À LUZ DA RESPONSABILIDADE CIVIL Gabriela Stefania Batista Ferreira e Ana Cláudia Corrêa Zuin Mattos do Amaral refletem sobre a distinção entre dano moral e estético com a superação da dicotomia dano patrimonial-dano moral, enquanto Rodrigo Diniz De Paula Barcelos e Caio Eduardo De Menezes Faria em RESPONSABILIDADE CIVIL DOS HOSPITAIS E A PROVA NAS AÇÕES INDENIZATÓRIAS diferenciam a natureza jurídica da responsabilidade civil entre os atos praticados pelos agentes dos estabelecimentos hospitalares, como abordagem indispensável dos encargos probatórios nos processos ajuizados por pacientes. Lygia Maria Copi apresenta o exame dos efeitos causados pelas alterações promovidas pelo Estatuto da Pessoa com

Deficiência, relacionando-as com a categoria da capacidade para consentir, em seu A AUTONOMIA DOS DEFICIENTES MENTAIS EM MATÉRIA DE SAÚDE E A CAPACIDADE PARA CONSENTIR: UMA ANÁLISE À LUZ DO ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA. Sob outro viés, o artigo A CAPACIDADE CIVIL DE EXERCÍCIO DE DIREITOS E A TOMADA DE DECISÃO APOIADA, de Iara Pereira Ribeiro, analisa com profundidade o instituto da tomada de decisão apoiada criado pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência para servir como instrumento eficaz para a capacidade de agir, propiciando o direito e a autonomia da vontade das pessoas com deficiência. Nilson Tadeu Reis Campos Silva e Hamilton Belloto Henriques, em seu O LÁTEGO E O FREIO DO REGIME DA INCAPACIDADE CIVIL NO BRASIL, utilizam-se da metáfora da Divina Comédia para criticarem o Estatuto da Pessoa com deficiência que extinguiu o regime de incapacidade civil no Brasil, demonstrando suas repercussões nas esferas civil e penal e a possível ineficiência do sistema penal na proteção de vulneráveis, e analisam o projeto de lei que pretende fazer revigorar aquele regime.

O alto nível científico dos artigos e sua temática permitiram importantes debates, que muito contribuíram para a compreensão do papel dos atores no Estado Democrático de Direito e da cidadania, razão pela qual recomendamos fortemente sua leitura.

Prof. Dr. José Sebastião de Oliveira - UNICESUMAR

Prof. Dr. Nilson Tadeu Reis Campos Silva - UEM e UENP

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM EFETIVO NOVO INSTITUTO?

EXTRAJUDICIAL USUCAPTION: AN EFFECTIVE NEW INSTITUTE?

Raphael Abs Musa de Lemos [1]
Adriano Elias Oliveira [2]

Resumo

Este artigo visa à análise da usucapião extrajudicial, questionando-se se o instituto terá efetiva aplicação, haja vista alguns entraves legais que refletem normas inspiradas nos modelos português e peruano. Conseguintemente, para esta investigação usam-se os métodos hipotético-dedutivo e dialético, secundados pelo comparativo, por intermédio da coleta de bibliografia nacional e estrangeira, confrontando-se as primeiras ideias lançadas no Brasil com aquelas amadurecidas advindas do exterior. Parece, enfim, que a usucapião extrajudicial terá incidência mais restrita do que a inicialmente propalada, porquanto coerentemente se priorizou a tutela do proprietário formal.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial, Processo administrativo, Consenso, Concentração de funções, Ata notarial, Propriedade imobiliária

Abstract/Resumen/Résumé

This paper aims the analysis of the extrajudicial usucaption, questioning if the institute will have effective application, due to some legal obstacles that reflect rules inspired in the Portuguese and the Peruvian models. Consequently, for this investigation are used the hypothetic-deductive and the dialectical methods, assisted by the comparative, through the collection of national and foreign bibliography, confronting the first ideas launched in Brazil with those matured that came from outside. It seems, finally, that the extrajudicial usucaption will have more restricted incidence than the initially propagated, since it has been coherently prioritized the protection of the formal freeholder.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicial usucaption, Administrative process, Consensus, Concentration of functions, Notarial minute, Real estate

---

[1] Mestrando em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em Direito Civil, Direito Notarial e Direito Registral. Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

[2] Mestrando em Direito Civil e graduado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

Introdução

O início da vigência do Novo Código de Processo Civil (NCPC) repercutiu não apenas nos tribunais, mas também na seara notarial e registral, ao inserir na Lei dos Registros Públicos (LRP) a nova categoria da usucapião extrajudicial (art. 216-A).[1]

Como todo novel instituto, indagam-se primordialmente a efetividade e o quão aplicado será na prática, tendo-se em vista, de um lado, o intuito do legislador em favorecer a política pública de desjudicialização de conflitos, reduzindo a intervenção do Judiciário em controvérsias nas quais prescindível a participação do magistrado; e, de outro, a positivação de certas regras que, numa análise superficial, parecem criar empecilhos que tendem ao baixo aproveitamento da recente figura. Assim, pelo comentado preceito normativo, pretende-se outorgar às partes a possibilidade de buscar o reconhecimento extrajudicial da usucapião, como via alternativa à tradicional ação declaratória da usucapião, apesar de exigir-se o consenso explícito de todos os participantes.[2]

Como toda novel categoria jurídica, é imprescindível submetê-la ao debate doutrinário para que se possam amadurecer as questões mais palpitantes enfrentadas pelos intérpretes, a fim de afastar alguns exageros eventualmente alardeados de forma precipitada. Assim, passa-se pelo exame da concentração de funções na figura do registrador imobiliário, pela natureza jurídica dessa usucapião e também pela aptidão probatória da ata notarial.

Para ponderar-se o sucesso da usucapião extrajudicial no cotidiano pátrio, é necessário amealhar material bibliográfico brasileiro e estrangeiro, com atenção para os modelos que provavelmente inspiraram a novidade nacional. Além do auxiliar comparativo, parte-se fundamentalmente dos métodos dialético e hipotético-dedutivo, procurando-se a confrontação de ideias dos estudiosos que já tiveram a oportunidade de debruçar-se sobre o assunto, verificando-se, finalmente, se o desenho legal brasileiro de fato propiciará a larga aplicação do instituto.

---

[1] Nessas ideias preliminares, é pertinente lembrar as reflexões de Arruda Alvim (2015, p. 23-24) sobre o paradoxo em inserir-se um instituto extrajudicial, portanto antitético ao processo judicial, no NCPC, cogitando o jurista como fundamento para tanto o tradicionalismo do tema em diploma processual civil – basta recordar o disciplinamento da ação de usucapião entre os arts. 941 e 945 do CPC de 1973 –, ressalvando-se, todavia, que o próprio legislador logo no início do *caput* do art. 216-A da LRP deixa assente a continuidade da via judicial como expediente disponível ao alcance de comando declaratório da aquisição por usucapião.

[2] Nesse sentido, a crítica de José Renato Nalini (2014) em artigo no qual indica que há quase 100 milhões de processos tramitando nos 97 tribunais do país. Em similar sentido de enaltecimento da política de desjudicialização, o artigo publicado pelo tabelião José Flávio Bueno Fischer (2015) ainda destaca a participação dos notários na reunião de esforços para alcançar a redução de intervenção jurisdicional, por exemplo, com separação, divórcio, inventário e partilha, previstos na Lei n.º 11.441/2007.

1. A concentração de funções no modelo brasileiro

Pela leitura do *caput* do art. 216-A da LRP, nota-se que o legislador brasileiro optou pela concentração das funções de constituição e de apreciação do título nas mãos do registrador de imóveis que tenha atribuição sobre a circunscrição registral imobiliária do pretenso imóvel usucapido.

Essa previsão por si só já ocasionou uma divisão entre os estudiosos brasileiros, na medida em que alguns passaram a advogar pelo acerto da norma registrária, ao passo que outros, assentados na qualificação permissora do duplo controle, criticaram a estrutura consolidada por não observar a distribuição de tarefas entre os agentes extrajudiciais.[3]

Curiosamente, como se exporá na seção subsequente, o modelo que o legislador processual previu para o sistema registrário brasileiro se aproxima mais do processo lusitano de reconhecimento da usucapião em âmbito extraforense.

Dessarte, indaga-se nesse primeiro momento se a escolha pelo registrador de imóveis como protagonista do processo de usucapião não menosprezou o potencial probatório do notário, na medida em que cingida a atuação deste último personagem à confecção da ata notarial.

Para responder a essas questões, todavia, é preciso passar antes por algumas premissas concernentes à participação de cada um dos agentes extrajudiciais acima mencionados no desenrolar das relações de Direito civil, mormente no tocante ao adimplemento obrigacional e à constituição dos direitos reais sobre imóveis.

Dessarte, iniciando-se pelo tabelião de notas, cabe esclarecer inicialmente que se trata de agente público *lato sensu*, o qual, assim como os demais tabeliães e registradores, desempenha função pública enquanto particular em colaboração com a Administração (BANDEIRA DE MELLO, 2011, p. 250).[4] Contudo, longe de ater-se aqui ao aspecto do regime jurídico desempenhado em face dos demais órgãos administrativos, voltam-se os olhos sobre a atuação notarial nas esferas obrigacional e consensual do direito.

---

[3] Ainda que o debate seja muito recente, a divergência entre os estudiosos já é constatável, por exemplo, ao confrontar-se a posição de Ricardo Dip (2016), favorável à divisão das tarefas de confecção e qualificação, com o ponto de vista propugnado por Leonardo Brandelli (2015), a quem agiu certo o legislador ao conferir protagonismo ao registrador imobiliário.

[4] Naturalmente, por serem parte dos órgãos administrativos *lato sensu*, a configuração do regime jurídico administrativo de tabeliães e registradores como particulares em colaboração com a Administração pública atrai todo o regime jurídico administrativo à atividade extrajudicial, inclusive, na esteira de Amadei (2004, p. 99), os princípios institucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, além, decerto, da supremacia, da indisponibilidade do interesse público e da continuidade do serviço público em sentido amplo.

Deveras, por tradição que é possível identificar nos tempos mais remotos, mas certamente em termos científicos a partir da Escola de Bolonha, no medievo (PONDÉ, 1967, p. 152), sempre coube ao tabelião de notas elaborar, dentre várias atribuições, instrumentos jurídicos, isto é, documentos públicos, por escrito, que eram formulados especificamente para fazer prova de um ato jurídico em sentido amplo, consoante a técnica processualista (SANTOS, 2011, p. 434-5).[5]

Por conseguinte, graças à intervenção tabelioa, nascem provas pré-constituídas, revestidas de presunção relativa de veracidade daquilo que o notário declarar haver presenciado e ter sido a ele relatado, perenizando no tempo direitos que, mais tarde, podem ser esclarecidos diante de eventual litígio entre as partes, concorrendo-se então para a diminuição da litigância em indiscutível papel de pacificação social (BRANDELLI, 2011, p. 103).

Observe-se, contudo, que para a instrumentalização de atos jurídicos *stricto sensu* – *verbi gratia*, um reconhecimento de paternidade – ou de negócios jurídicos – por exemplo, uma compra e venda, ou uma permuta – é necessário o consenso das partes, pois o tabelião só atuará quando os sujeitos não estiverem em disputa ou contenda, porquanto, para esta ocasião, a intervenção apropriada é a jurisdicional *stricto sensu*, de caráter substitutivo, imperativo e pacificador, a ser desempenhada por magistrado investido de poder jurisdicional.[6]

Ademais, a publicidade emanada das notas não é a mesma adveniente dos assentos registrais. Isso porque, naquele caso, afirma-se que a publicidade é daquelas rotuladas de espontânea (BRANDELLI, 2011, p. 242), já que não configura a finalidade principal de uma escritura pública a função de dar a conhecer a terceiros de forma organizada. No entanto, essa afirmativa não pode ser lida com rigorismo, uma vez que essa mesma escritura será objeto de certidão, caso um usuário assim requeira ao tabelião, justamente porque configura um documento público que deve ser acessível a quem tiver o interesse de consultá-lo.

---

[5] Apenas a título histórico elucidativo do período medieval supramencionado, Reyerson e Salata (2004, p. 1-2) destacam que, apesar de a fragmentação política em diversos feudos contribuir para a pulverização do notariado, essa mesma disseminação de autoridades permitiu que cada uma delas tivesse o seu corpo próprio de tabeliães, contribuindo-se decisivamente para o florescimento da cultura notarial no continente europeu no transcorrer da Baixa Idade Média. Na contramão, devem ser salientadas as ponderações de João Mendes de Almeida Júnior (1963, p. 60), cuja obra explana que o feudalismo proporcionou o decaimento da arte notarial, pois a função foi totalmente banalizada, outorgando-a a pessoas sem o menor preparo para exercê-la.

[6] Consoante Cintra, Dinamarco e Grinover (2015, p. 165), a jurisdição, além de ser uma atividade substitutiva às partes, porquanto intercede em conflito de interesses com o fim de dirimir uma lide, gerando pacificação social, deve ser vista concomitantemente sob um enfoque tríplice, como poder, função e atividade. Expendendo-se esses termos, é poder na medida em que implica o exercício de parcela da soberania estatal para impor-se imperativamente uma decisão; é função porque promove a pacificação em conflitos inter e metaindividuais; por último, é atividade visto que pressupõe um conjunto de atos praticados pelo magistrado no transcurso processual.

Todavia, perceba-se que, apesar da possibilidade de extração de certidões, não há uma organização territorial previamente definida aos tabelionatos de notas, de forma que, se houver uma procura por determinado instrumento de ato negocial, certamente o investigador terá certa dificuldade em encontrar, sobretudo se não tiver maiores informações acerca do ato, pois a legislação brasileira é clara ao dispor que a opção por certo notário é de livre escolha das partes (art. 8º da Lei n.º 8.935/1994 – Lei dos Notários e Registradores [LNR]), independentemente da localização de um eventual imóvel objeto de prestação.

Esses comentários, em suma, redundam no reconhecimento de que a publicidade proveniente dos atos notariais é frágil, sem a capacidade de produção de eficácia *erga omnes*. Por outro lado, há que se enfatizar ser o tabelião de notas o principal agente na lavratura dos títulos, não só por força da imposição legal advinda do art. 108 do Código Civil (CC), mas também por todas as credenciais que acentuam suas aptidões no mister de qualificação e conformação de um instrumento, recepcionando declarações de vontade brutas, leigas, e traduzindo-as conforme a técnica jurídica, a fim de possibilitar o ingresso de suporte fático no mundo jurídico e, se o caso, no mundo tabular.

O guardião do mundo tabular, entretanto, é o registrador imobiliário, a quem compete examinar todos os títulos que são prenotados em sua serventia, analisando, de acordo com o princípio da legalidade, se merecem ou não o ingresso nas tábuas sob sua custódia, devolvendo em fundamentação exaustiva aqueles inábeis ao registro *lato sensu* e registrando *stricto sensu* ou averbando na matrícula os títulos conformes.[7]

Diferentemente dos notários, a organização dos registradores de imóveis é prevista em circunscrições geográficas (art. 12 da LNR), que facilita a organicidade do sistema registral e a consagração da publicidade, porquanto a tarefa de dar a conhecer a terceiros, isto é, a disponibilização de informações (AMADEI, 2004, p. 101) a sujeitos que não aqueles integrantes dos polos de relação de direito material é materializada eficazmente dessa maneira, ilustrativa de atividade precípua dos órgãos de registro jurídico.

Dessarte, a digressão supra propicia subsídio teórico mínimo para enfrentar-se a opção desenhada no paradigma nacional, que, ao invés de franquear ao notário a preparação de um título ricamente acompanhado de material probatório colhido sob seus auspícios, a ser logo após submetido ao juízo do registrador de imóveis, atribuiu a este último a presidência

[7] Ricardo Dip (2008) enfatiza o juízo prudencial do registrador, que implica reconhecer um saber dirigido ao deslindar do caso concreto submetido à sua apreciação. Essas ideias também são acolhidas por Aliende Ribeiro (2009, p. 88).

do processo, remanescendo ao primeiro a lavratura de ata notarial com o escopo de comprovar os requisitos da posse *ad usucapionem*.

Esse contorno ao "duplo juízo de controle" (DIP, 2010, p. 49), entretanto, não soa como opção mais precisa da perspectiva técnica, apesar de haver vigorosa corrente em sentido oposto, asseverando a correção do legislador (BRANDELLI, 2015). Não obstante o dissenso, aparenta ser contraditório, valendo-se de termos empregados por Ricardo Dip (2016), que a chamada "morfologia pré-registrária" tenha uma gestação no âmago do próprio desaguadouro, e, pensando-se na otimização e convergência de esforços, crê-se que se fosse mantido um sistema similar ao peruano, no qual ao notário se incumbe toda a confecção do título; ou, ainda, semelhante a uma das vias alternativas postas na ordem portuguesa, em que ao tabelião cabe a chamada justificação de direitos por escritura pública, haveria melhor conjugação das atividades e paridade com o cotidiano extrajudicial.

2. O exame comparado

A usucapião extrajudicial não é figura peculiar, tampouco inovadora, do ordenamento jurídico brasileiro.

Com efeito, há pelo menos dois países que necessitam ser mencionados num exame comparado: Peru e Portugal, nessa mesma ordem de apresentação cronológica, uma vez que no país andino antecedeu-se ainda que brevemente a inserção da comentada categoria na ordem lusitana.

Nessa linha de raciocínio, a introdução da usucapião extrajudicial no Peru se justifica ao observar-se um contexto macroeconômico e político, na parte derradeira do governo Fujimori, com a intenção de abrir o país a medidas liberais para estimulação da iniciativa privada, livrando o país de vetustas medidas socializantes que obstavam o progresso da economia local (VILLAR, 2016).

Curiosamente, da perspectiva jurídica também havia alento na inovação, pois, da mesma forma como se percebe na realidade forense brasileira, no Peru o processo judicial que redundava em declaração de usucapião era muito moroso. Como se não bastasse, outro entrave à novidade extrajudicial era a mentalidade de que a prescrição aquisitiva necessariamente deveria ser reconhecida em esfera litigiosa (MONTOYA, 2016).

Assim, houve uma verdadeira sucessão de diplomas legais, que passou cronologicamente por: Lei do Notariado (*Decreto Ley n.º 26.002*, de 1992, hoje revogado pelo Decreto Legislativo n.º 1.049, de 2008), Lei da competência notarial em assuntos não contenciosos (*Ley n.º 26.662*, de 20 de setembro de 1996), Lei de regularização das

edificações (*Ley n.º 27.157*, de 15 de julho de 1999), e, finalmente, a mais importante para essa análise, a Lei complementar à Lei da competência notarial em assuntos não contenciosos, para disciplinar a regularização de edificações (*Ley n.º 27.333*, de 27 de julho de 2000).

Nesse contexto, o último diploma aduzido previu no art. 3.2 o invariável desenrolar do procedimento extrajudicial de "*saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio*" perante notário público, em remissão ao art. 21 da *Ley n.º 27.157/99*, segundo o qual a prescrição aquisitiva é declarada notarialmente, em consonância com previsão procedimental do Código de Processo Civil peruano e com art. 5º da mesma Lei de regularização das edificações, cujo enunciado estabelece a intervenção tão somente nas hipóteses consensuais, ocasiões em que o tabelião deverá legalizar, certificar e verificar a documentação que se anexa ao formulário registral.

O procedimento notarial vem previsto integralmente no art. 5º da *Ley n.º 27.333/00*, determinando-se que ele se desenvolva perante o tabelião da província onde se localiza o imóvel, contendo pedido com subscrição de três a seis testemunhas e, no curso dos atos, com lavratura de ata de presença que visa à comprovação da posse pacífica e pública do solicitante. Além de publicações que visam cientificar terceiros eventualmente atingidos pelo procedimento, impõe-se, ao término, o fechamento do formulário registral com a lavratura de escritura pública, cujo objeto se volta à declaração da usucapião concretizada, tendo aptidão para ser inscrita no fólio real, desde que precedida de cancelamento da inscrição do proprietário formal que foi despojado do domínio.[8]

Ademais, em plena harmonia com a lei que complementa, o diploma previsor da usucapião extrajudicial esclarece que, havendo oposição à declaração extrajudicial, será o procedimento notarial encerrado, cabendo aos interessados pleitear na via judicial propriamente dita, tendo-se em vista a natureza litigiosa da relação.

Exposto sumariamente o modelo peruano, parte-se para também sucinta apresentação das normas portuguesas, que, como apontado, permitiram duas vias aos interessados, nos termos do que preceitua o art. 116 do Código do Registo Predial (justificação relativa ao trato sucessivo): a escritura pública de justificação notarial de direitos ou a tramitação exclusiva perante conservador predial.[9]

---

[8] Interessante observar, consoante os relatos de Villar (2016), que a usucapião extrajudicial peruana nasce num contexto maior, em meio às normas que propiciam a regularização dos imóveis no país, que também sofre com o imenso contingente de áreas ocupadas de fato, porém sem a formalização registral necessária, imprescindível para a disposição dos direitos e para assegurar um mínimo de estabilidade social às famílias que se encontram em posição incerta quanto à titulação do direito real de propriedade.

[9] Com base no Código de Registo Predial, em abordagem de combinação historiográfica e dogmática, Mônica Jardim salienta a vigente dualidade do sistema português (2015, p. 422). Mais adiante (2015, p. 444-5),

A inovação decorreu de modificação realizada sobre o Código do Registo Predial, por intermédio do Decreto-Lei n.º 273/2001, que inseriu novos dispositivos no diploma registral imobiliário.

Note-se, outrossim, que o ordenamento português insere a indigitada categoria no bojo da revitalização do princípio registral do trato sucessivo (ou da continuidade), segundo o qual o registro imobiliário deve seguir um encadeamento subjetivo de titularidades, de forma que o adquirente de ontem seja o alienante de hoje (CARVALHO, 1977, p. 285). Porém é evidente que a usucapião é um modo de aquisição originária provocador da ruptura da explanada sucessão de titulares, pela suficiente constatação de que no seu suporte fático não participa a preexistência de um direito (PASSOS, 2014, p. 111).

Assim, na hipótese de novo trato sucessivo, em discrepância com as outras situações albergadas pela lei, que também prevê o estabelecimento e o reatamento da cadeia, indispensável que o solicitante forneça elementos para reconstituírem-se as transmissões pretéritas, identificando-se as causas e os sujeitos que delas participaram, além do esclarecimento dos óbices que impedem a obtenção do título, e, no que mais interessa para o tema, as circunstâncias fáticas comprobatórias da posse que inspira a usucapião (FERREIRINHA, 2003, p. 2-3).

Similarmente às molduras normativas peruana e brasileira, exigiu-se o consenso para que tal processo se desenvolva perante agentes extrajudiciais, dispondo o art. 117-H, 2, do Código do Registo Predial a cessação do processo e a remissão das partes às vias jurisdicionais se houver litígio.

Postos esses aclaramentos, pelo breve quadro comparativo percebe-se que a novidade brasileira se espelhou essencialmente nos dois moldes desenhados acima, embora conte com particularidades, como aquela respeitante ao tabelião, a quem cabe a lavratura da ata notarial para comprovação dos requisitos fático-possessórios, e aos poderes instrutórios do próprio oficial registrador.

---

posiciona-se em dissídio doutrinal quanto à invocação de usucapião em justificação de direitos, seja explícita, seja implicitamente, afirmando ser plenamente possível que essa modalidade de aquisição originária seja invocada na aludida escritura pública, ocasião em que se verificam dois interesses do pleiteante: o de conseguir a declaração de usucapião pelo exercício de um direito potestativo e o de restabelecer o trato sucessivo (ou continuidade) pela obtenção de título formal. Outrossim, ainda na literatura jurídica portuguesa, ressalta-se com arrimo em escritos de Mouteira Guerreiro (2010, p. 100) que a intervenção do notário ou do conservador predial só ocorrerá se não houver dúvida quanto à existência do direito, noutras palavras, se não houver litígio sobre uma determinada posição jurídica, pois qualquer situação que induza à subsistência de lide exige irremediavelmente que um magistrado intervenha para dirimi-la. Além disso, adverte que a justificação se volta primordialmente à confecção de um título, como forma de sanear a cadeia registral lacunosa, de modo que se o tabelião não estiver minimamente convicto da existência do direito objeto da escritura, é preferível que não proceda à lavratura do ato notarial (GUERREIRO, 2010, p. 100-1).

3. A natureza jurídica da usucapião extrajudicial e o espectro de aplicação

Curiosamente, as espécies de usucapião são historicamente pertencentes ao direito material, podendo-se aqui arrolar, exemplificativamente, as usucapiões extraordinária (art. 1.238 do CC), ordinária (art. 1.242 do CC), *secundum tabulas* (art. 1.242, parágrafo único, do CC), especial urbana individual (art. 183 da Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB), familiar (art. 1.240-A do CC) e coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade), especial rural (art. 191 da CRFB) e especial indígena (art. 33 do Estatuto do Índio).[10]

Pela análise do suporte fático de cada uma dessas espécies, conclui-se que o enunciado normativo se atem às circunstâncias fáticas e jurídicas que devem estar presentes simultaneamente na posse *ad usucapionem*, de tal maneira que, se completados, ocasionem a aquisição originária da propriedade ou do outro direito real visado pelo usucapiente.

Nessa passagem, aliás, importante enfatizar que a literatura jurídica nacional, assim como a jurisprudência, tende maciçamente à afirmativa de que é preterível o registro para a constituição do direito real usucapido – portanto, em patente excepcionalidade ao princípio da inscrição –, pois o exato momento de aquisição dominial ocorre ao concretizar-se a exata correspondência do suporte fático abstrato no plano dos fatos, sendo o registro, por isso,

[10] *Usucapere* significa "tomar pelo uso" e, de fato, consoante explanação de Silvério Ribeiro (2012, v. 1, p. 185) atribui-se a Justiniano o equívoco em confundi-la com a *praescriptio*, a qual, segundo Thomas Marky (1995, p. 84) originava-se do Direito grego, aproveitada pelos romanos como *exceptio* em ação reivindicatória, a fim de possibilitar ao réu a demonstração de que possuía pacificamente o imóvel do autor. Ainda que o recorte metodológico desta pesquisa não possibilite a incursão nos aspectos históricos da usucapião de direito material, é possível nesta nota fazer uma breve incursão nas origens do instituto, que se remete ao Direito Romano, com o advento da Lei das XII Tábuas, diploma em que se previu a aquisição da propriedade pelo exercício da posse por um ou dois anos, a depender da natureza da coisa (se móvel ou imóvel, respectivamente). Conforme Kaser (1999, p. 155), durante o império de Septímio Severo – ao final do século II –, houve a consolidação de uma exceção de reticência chamada de *exceptio* ou *praescriptio longae possessionis* (ou *longi temporis*) utilizada para imóveis provinciais não passíveis de usucapião e, mais tardiamente, estendida para bens móveis, com o fito de favorecer os peregrinos. Com o caminhar dos anos, todavia, o conceito de propriedade sofreu modificação, repercutindo no direito vulgar pós-clássico para se desenvolver a prescrição aquisitiva (século IV), a qual possibilitava a aquisição da propriedade por meio do exercício da posse pelo prazo de 40 anos e, tempos depois, de 30 anos, dispensando-se qualquer outro requisito que não fosse o temporal. Ao chegar-se ao império de Justiniano, transforma-se a prescrição aquisitiva numa usucapião extraordinária (*longissimi temporis praescriptio*), exigente também da *bona fides*, sem, ao revés, exigir-se justa causa. Encerrado o breve escorço histórico, da perspectiva semântica optou-se pela sinonímia universalizada nos sistemas derivados do tronco romano-germânico entre "usucapião" e "prescrição aquisitiva", contudo sem deixar-se de citar as corretivas palavras de Nélson Luiz Pinto (1987, p. 45), conforme o qual prescrição, decadência e usucapião só têm em comum a espera do decurso de certo lapso temporal para o desencadeamento de pré-determinadas consequências, apresentando, na contramão, regimes jurídicos totalmente diversos. Por fim, conforme as lições de Agnelo Amorim Filho (1961, p. 95-132), não custa enfatizar que a prescrição se volta à extinção de uma pretensão – ou paralisação da pretensão para alguns autores –, ao passo que a usucapião configura modo de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real compatível com o esse exercício possessório aquisitivo (PENTEADO, 2008, p. 271).

simultaneamente uma forma produtora de cognoscibilidade e restauradora do trato sucessivo para ulterior disposição.[11]

Todavia, na esteira da doutrina espanhola, há as críticas advindas de Leonardo Brandelli (2015), que aponta para a contradição de exigir-se o registro para que o comprador seja efetivamente proprietário no sistema jurídico brasileiro (art. 1.245 do CC), dispensando-o, porém, na hipótese de usucapião, em que o provimento reconhecedor, seja judicial, seja registral, tem eficácia *ex tunc*, portanto declaratória ao instante de completude do suporte fático concreto (PONTES DE MIRANDA, 1954, t. XI, p. 118). Assim, recorda-se de explanações e exemplos do Direito espanhol e português para lançar ceticismo sobre a preponderante linha de pensamento na ordem jurídica pátria.[12]

Superado, enfim, esse devaneio, a usucapião extrajudicial, diferentemente das categorias de direito material arroladas no início desta seção, em nada se identifica com os pressupostos fático-jurídicos nelas previstas, porquanto, no caso de *caput*, incisos e parágrafos do art. 216-A da LRP, tem-se verdadeiramente um disciplinamento de procedimento extrajudicial, similarmente ao que realizou o legislador ao estabelecer o procedimento de usucapião administrativa na Lei n.º 11.977/09 como última etapa da regularização fundiária de interesse social. Na mencionada Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), no entanto, o legislador escancarou esse aspecto procedimental, porquanto o art. 60, § 3º, previu que, afora os imóveis de até duzentos e cinquenta metros quadrados, caberia ao interessado demonstrar os requisitos da espécie de usucapião aplicável ao seu respectivo contexto possessório.

---

[11] Nesse contexto, basta mencionar Pontes de Miranda (1954, t. XI, p. 118), que em sucinto excerto explana o posicionamento preponderante no país: "A ação de usucapião, que se não confunde com a *Publiciana actio*, é ação declarativa, com elemento eventual (necessário, em se tratando de imóvel) do registro da sentença, efeito constitutivo que erradamente se tem querido exagerar" (grifo do autor). Na jurisprudência, observe-se, além disso, a irrelevância de delimitações de área – *verbi gratia*, módulos aplicáveis, ou fração mínima de parcelamento – ou de irregularidade de parcelamento do solo para o reconhecimento da aquisição originária do domínio pelo exercício contínuo e ininterrupto da posse: SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo, 2ª Câmara de Direito Privado. "APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Irregularidade do parcelamento do solo não é óbice ao reconhecimento da aquisição do bem pela usucapião. Inteligência do art. 1.238, do CC. Existência de suposto parcelamento irregular do solo urbano. Irrelevância. Usucapião é modo de aquisição originária que sana os vícios anteriores do imóvel. Nulidade da r. sentença. Necessidade de dilação probatória em primeiro grau de jurisdição, para análise do pedido de usucapião extraordinária pelo apelante. RECURSO PROVIDO com remessa dos autos à primeira instância". Apelação Cível n.º 0031460-69.2013.8.26.0577. Apelante Grimaldo de Oliveira Mendes. Relatora: Desembargadora Rosangela Telles. São Paulo, 31 maio 2016.

[12] Veja-se, por exemplo, no Direito português, conforme as lições de Durval Ferreira (2008, p. 517), a necessidade de "invocação de usucapião". Ademais, assim como no Direito brasileiro, admoesta o jurista lusitano que, conquanto o usucapiente não esteja mais na posse da coisa, se já houver completado todo o suporte fático da espécie de usucapião suscitada em momento pretérito, pode ainda assim pleitear seu reconhecimento.

Logo, a despeito da infeliz nomenclatura, talvez o mais acertado fosse salientar que judicial ou extrajudicial não é a categoria de direito material, mas sim o meio pelo qual se reconhece a prescrição aquisitiva, ora judicialmente, ora extrajudicialmente (OLGADO, 2015, p. 140-141). Por conseguinte, o mais prudente e semanticamente preciso seria referir-se-lhe como processo extrajudicial (ou administrativo) de usucapião, em contraposição ao processo judicial (BRANDELLI, 2015).

Embora aqui não caibam muitos comentários sobre a distinção entre processo e procedimento, entende-se que é melhor classificá-lo como processo, e não como procedimento, porque há a formação de uma relação jurídica processual sob contraditório, desenvolvida por intermédio de encadeamento lógico de atos previstos em lei (art. 216-A da LRP), em que pleiteante e demais legitimados passivos certos têm ônus, deveres e poderes, elementos estes convergentes para o reconhecimento de um processo de natureza administrativa, pois realizado perante agente público em sentido largo, que não tem a aptidão de gerar coisa julgada e cuja decisão administrativa pode ser revista na esfera jurisdicional a qualquer momento, consoante princípio da inafastabilidade de jurisdição (art. 5º, XXXV, da CRFB).[13]

Por fim, com relação ao espectro de direito material abarcável pelo processo de usucapião extrajudicial, ele deve ser o mais aberto possível, possibilitando-se a declaração em todo e qualquer caso em que claramente fique assentada a concordância de todos os agentes potencialmente atingidos pela declaração e, decerto, restem comprovados todos os pressupostos componentes da categoria invocada. Na contramão, advirta-se que em muitos casos é absolutamente confessável a dificuldade de haver a efetiva aplicação por consenso, por exemplo, numa usucapião especial urbana coletiva, ou numa familiar, situações em que

[13] Na obra de Oskar von Bülow (1964, p. 5-6), com o intuito de apartar a relação jurídica processual daquela pertencente ao direito material, o jurista procurou inclusive criar elementos constitutivos particulares à relação jurídica processual, chamando-os de pressupostos processuais constitutivos. Estes pressupostos compreendem os sujeitos (autor, réu e juiz), o objeto (prestação jurisdicional) e os pressupostos peculiares, tais como propositura da ação, capacidade para ser parte e investidura de jurisdição no magistrado. No Brasil, há também a tradicional lição de Arruda Alvim (1972, p. 313-314), que explica a importância da autonomização da categoria jurídica processual, separando-a do procedimento, fundamental para edificar a ciência jurídica processual no último quartel do século XIX. Note-se que Bülow e Arruda Alvim se atêm ao processo judicial, mas a migração dessas noções para o Direito administrativo é evidente, haja vista a realização corriqueira do processo administrativo nas atividades da Administração pública, sendo regido no Brasil pela Lei n.º 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo no âmbito da Administração Pública Federal). Assim, na definição da administrativista Odete Medauar (2008, p. 43-44), o processo administrativo é capaz de congregar elementos essenciais à sua configuração, quais sejam procedimento, relação jurídica e princípio do contraditório (dinâmica dialética desse fenômeno intersubjetivo). Ademais, verifica-se que Maria Sylvia Di Pietro (2012, p. 678) também pugna pela diferenciação entre processo e procedimento na seara do Direito administrativo.

nitidamente há litigiosidade latente a qual, senão inerente à descrição, aflora pela narrativa dos requisitos em abstrato.

4. Observações sobre normas procedimentais

Nesta etapa, comentam-se algumas partes do procedimento alinhado nos incisos e parágrafos do art. 216-A da LRP, com especial atenção para as peculiaridades que podem gerar discussão entre todos aqueles que atuam na área.

Assim, a começar pelo inciso I do supracitado artigo, previu-se que o requerente deve apresentar ata notarial que ateste o tempo da posse, os antecessores e, a depender da hipótese invocada, as circunstâncias que envolvem o exercício possessório.

Conforme menção feita quando do exame comparado, o legislador brasileiro recusou a adoção da escritura pública, optando, ao contrário, pela ata notarial, ainda que doutrinariamente e mesmo durante a discussão do projeto no Congresso houvesse quem advogasse a inserção de uma escritura declaratória (WEIZENMANN, 2016, v. 11, p. 181).

Sem embargo, a opção vencedora no NCPC parece ter sido a mais correta, tendo-se em mente o objeto e a precípua finalidade probatória da ata notarial, fruto da função de autenticar fatos que é atribuída ao tabelião de notas (CENEVIVA, 2010, p. 74), desta vez inclusive tratada de forma explícita no art. 384 do novo diploma processual, malgrado antigo dispositivo assegurador dessa aptidão no art. 6º, III, da LNR. Ressalte-se, contudo, que, diversamente da escritura pública, cujo objeto se volta à recepção de declarações de vontade que visam à produção de efeitos jurídicos, exigindo do notário a percepção do que realmente ensejam os comparecentes, com a capacidade de lapidar o *quid* volitivo a uma categoria jurídica predisposta no ordenamento, a ata notarial não o coloca como receptor direto de declaração (BRANDELLI, 2011, p. 373). Assim, um ato jurídico *stricto sensu* ou um negócio jurídico serão instrumentalizados por escritura pública, porque neste caso o tabelião se posicionará no papel de destinatário imediato das manifestações.

Por outro lado, na ata notarial, exige-se muito mais a capacidade narrativa, visando à percepção dos fatos jurídicos *lato sensu* pelas faculdades sensoriais do tabelião, que, em seguida, reverterá por escrito o que houver captado, descrevendo objetivamente, isto é, sem juízo de valor, a sucessão de eventos presenciados. Portanto, nessas situações, admitem-se como objeto da ata notarial o fato jurídico *stricto sensu* e o ato-fato jurídico – por exemplo, um vazamento num apartamento provocado pelo vizinho, uma mensagem eletrônica, um e-mail, uma votação em assembleia geral, a entrega das chaves de um imóvel locado –, o que demonstra a importância classificatória do fato jurídico (PONTES DE MIRANDA, 2012, t. II,

p. 253-4) para serem distinguidos esses dois meios de prova exclusivamente confeccionados por notário.[14]

Assim, entende-se plausível a ata notarial, ainda que se afirme que o notário recepcionará declarações de testemunhas conhecedoras do lapso temporal no qual o usucapiente exerceu a posse. Contudo, a atenção especial que se deve tomar com esses relatos testemunhais é o fato de não serem propriamente declarações de vontade que compõem suportes fáticos de atos jurídicos em sentido amplo, mas tão somente depoimentos que visam à elucidação de um *factum probandum*, motivo por que a escritura pública não se coaduna com a presente conjectura.[15]

Feitos esses esclarecimentos teóricos, é importante salientar com muito cuidado a força probante que a norma registral pretendeu assegurar à ata notarial. Isso porque a fé pública do tabelião, com a consequente presunção de veracidade *iuris tantum* do ocorrido perante o agente estatal, não tem a aptidão de timbrar igualmente fatos pretéritos que lhe são narrados por testemunhas.[16] Embora lhe compita transcrever o que as testemunhas depuserem, o conteúdo do depoimento não será embalsamado pela fé pública notarial, mas terá força para produzir prova indiciária, na medida em que, por meio de um fato devidamente demonstrado, tentar-se-á comprovar dedutivamente um outro que não foi objeto de atividade probatória direta (ARRUDA ALVIM, 2013, p. 826).[17]

Outrossim, a imparcialidade notarial há de ser advertida pelo notário, que, muito embora seja solicitado pelo pretenso usucapiente a atestar uma série de eventos, pode terminar lavrando uma ata notarial negatória de circunstâncias fático-possessórias, consequentemente

---

[14] Valendo-se da classificação dos fatos jurídicos para definição do objeto, Brandelli (2011, p. 359) faz a distinção que se seguiu no texto.

[15] Consoante classificação doutrinária que se atenta para a distinção das espécies de ata notarial (FERREIRA; RODRIGES, 2010, p. 151), o modelo esboçado pelo legislador reúne todas as características da denominada ata de presença e declaração, na qual se redige a narrativa jurídica de uma declaração acerca de fato presenciado, ou simplesmente ouvido de terceiros pelo depoente.

[16] Ricardo Dip (2016) expõe a mais precisa interpretação no que diz respeito à diferenciação entre os indícios emanados da ata notarial e a fé pública inerente às declarações do notário: "o notário exercita com atração de fé pública a afirmação da identidade das testemunhas ouvidas acerca da posse do prescribente. Se o notário diz que identificou ser 'Tício di Peruggia' uma dada testemunha por ele ouvida em audiência e narra o que dele diz ter ouvido, isso não pode ser impugnado fora da via jurisdicional; ou seja, é matéria que escapa da qualificação do registrador. Mas a veracidade do conteúdo da declaração não se acoberta com a fé pública do notário. Fica a salvo para impugnações extrajudiciais, do registrador inclusive. Porque a afirmação dessa veracidade é mero juízo interpretativo do notário, juízo relevante e que possui caráter indiciário; todavia, proposição intelectual, não atrativa da fé pública. É um juízo que poderá selar-se da autoridade do notário, em sua condição de jurista privado, mas não da *potestas* pública da fé notarial".

[17] Tradicionalmente, a prova indiciária é explanada na teoria geral da prova como clássico exemplo de prova indireta, já que de um fato adequadamente provado tenta-se, mediante raciocínio dedutivo ou indutivo – a polêmica acerca do método é vasta e não convém por ora adentrar –, chegar-se à demonstração de outro não diretamente comprovado. Para roborar a afirmação, bastam alguns exemplos colhidos da literatura jurídica estrangeira, nos textos de autores como Dellepiane (1939, p. 69), Devís Echandía (1981, t. II, p. 601) e Bettiol (1966, t. I, p. 347).

inviabilizadoras da declaração de usucapião pelo oficial, portanto totalmente reversa aos interesses do requerente (OLGADO, 2015, p. 152).

No inciso subsequente, exige-se a apresentação de planta e memorial descritivo, este contendo, além da usual assinatura do responsável técnico, as subscrições de todos os potenciais atingidos pelo procedimento extrajudicial, o que, em termos mais claros, pressupõe o assentimento dos confinantes e de eventuais sujeitos que sejam titulares de direitos sobre o próprio bem pretendido. Como se aduzirá em breve, o problema surge na ocasião da ausência de firmas dos legitimados indicados.

Avançando-se na análise, o inciso III previu a apresentação de certidões forenses negativas, tanto com relação a ações pessoais contra o requerente quanto relativas a ações reais respeitantes ao imóvel em disputa. Entretanto, esse preceito não pode ser lido separadamente, recordando-se sempre o previsto na recente Lei n.º 13.097/2015, que, no art. 54, IV, autorizou ao magistrado amplos poderes para determinar a averbação do trâmite de qualquer ação cujo resultado ou responsabilidade patrimonial possa reduzir o proprietário à insolvência, o que evidentemente alarga a questão e permite ao registrador verificar na matrícula constante de sua própria serventia a atual situação forense do imóvel.

Ainda versando sobre o *onus probandi* que recai sobre o pretenso usucapiente, o inciso IV previu a apresentação do justo título, ou seja, do ato jurídico *lato sensu* potencialmente hábil a transmitir a propriedade, porém maculado por um vício que o impede de desencadear tais efeitos (GOMES, 2012, p. 186-7). A nomenclatura remonta ao Direito Romano, mas pouco precisa em balizas semânticas, pois não se trata exatamente de título, tampouco se deve adjetivá-lo de justo. Logo, o título, na realidade, reflete a *causa possessionis*, devendo-se hoje ampliá-lo para respaldar os poderes de dispor e de fruir, por exemplo, do arrendatário de imóvel rural, que faz jus aos frutos por força de contrato pactuado (ARAÚJO, 2015, p. 410). "Justo", nessa mesma linha, é um qualificativo para representar um ato que abstratamente pode habilitar a aquisição do direito, portanto uma sinonímia a "idôneo para transferir" (GOMES, 2012, p. 186).[18]

[18] Ao longo dos anos, a jurisprudência nacional teve importante papel no alargamento do que se considera justo título, podendo-se rememorar, graças à ampliação do rol, a introdução do compromisso de compra e venda como título potencialmente hábil à transmissão da propriedade. Nesse diapasão, alude-se aos seguintes julgados: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ), 3ª Turma. "Usucapião ordinário. Promessa de compra e venda. Justo título. Conceito. Tendo direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Segundo a jurisprudência do STJ, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação. Podendo dispor de tal eficácia a promessa de compra e venda, gerando direito à adjudicação, gera direito à aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao art. 551 do Cód. Civil. Recurso conhecido pela alínea c, mas não provido". Recurso Especial n.º 32.972/SP. Carlos Charnaux e outros e Clodoaldo Caje de Oliveira e outro. Relator: Ministro

Escancaradas essas ideias, percebe-se que nem sempre haverá a necessidade de provar-se o justo título, porquanto restrito às hipóteses de usucapião ordinária e *secundum tabulas*, o que significa que, exemplificativamente, se invocada a usucapião especial urbana, o preceito deve ser interpretado com comedimento, evitando-se a imposição de um requisito não previsto na norma de direito material. Em situações similares, exigem-se os documentos indiciários das circunstâncias fáticas que induzem ao reconhecimento da posse *ad usucapionem*, tais como origem, continuidade, natureza e tempo, sendo o legislador nesta matéria explícito quanto à pertinência da apresentação de guias de recolhimento de taxas e de impostos reais.

É certo que a prova exclusivamente indiciária não confere a segurança que respalda decisão convencida pela usucapião, porém a harmonia dela com os demais elementos probatórios sem dúvidas formará um acervo no qual poderá arrimar-se o oficial.

Em adendo, dispuseram-se poderes instrutórios suplementares ao registrador de imóveis no § 5º. A fim de manter-se a imparcialidade do registrador, tem-se a impressão de que o recomendável é a aplicação do citado dispositivo sempre após a apresentação inicial do conjunto probatório previsto nos incisos do art. 216-A – ao invés de permitir-se o exercício

---

Cláudio Santos. Brasília, 19 mar. 1996; STJ, 4ª Turma. "DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308". Recurso Especial n.º 941.464/SC. Luiz Alberto Piazera Schnaider e outro e Dirlei Terezinha Muller. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 24 abr. 2012. Essa guinada no entendimento jurisprudencial é fruto do prestígio adquirido pela função social da posse após a Constituição de 1988, a ponto de o mesmo STJ editar as Súmulas n.º 84 ("É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro"), 239 ("O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis") e 308 ("A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel"), as quais reforçam essa linha de pensamento – a última delas, aliás, é vista por muitos como aniquiladora da hipoteca no Brasil, instigando o sistema de financiamento imobiliário a priorização do uso da alienação fiduciária em garantia. Fábio Caldas de Araújo (2015, p. 58), entretanto, adverte a cautela necessária ao operador do direito no tocante à aplicação irrestrita desses posicionamentos sumulados do STJ: "A análise de aplicação da Súmula 84 do STJ e de suas derivações deve ser cuidadosa. Sua construção e sua aplicação podem determinar a morte do direito de propriedade, o que exige razoabilidade quanto à sua aplicação, sob pena de rompimento da segurança jurídica e do equilíbrio de todo o sistema". Nessa mesma linha de pensamento repreensivo, à qual se adere, alerta Arruda Alvim (2009, v. XI, t. I, p. 275) que a função social da posse deve servir de auxiliar à magna função social da propriedade, esta sim de explícita ascendência constitucional, como acontece – em menção não exauriente na ordem brasileira – com a usucapião extraordinária revestida de posse-trabalho (art. 1.238, parágrafo único, do CC), ou com a usucapião *secundum tabulas* (art. 1.242, parágrafo único, do CC). Em epítome, a função social da posse não pode jamais sobrepor-se à função social da propriedade, uma vez que isso implicaria a inversão de uma teoria que caminha por séculos no ocidente, remetendo-se à clássica obra de Rudolf von Ihering, sem se esquecer, em análise estritamente normativa, da patente transgressão a princípio basilar da ordem econômica constitucional (art. 170, III, da CRFB).

dessa prerrogativa *ex officio* –, que, apesar de produzido pelo requerente, não teve a eficácia para persuadir o oficial em seu juízo prudencial de reconhecimento da usucapião especificamente invocada no caso.

Chega-se, finalmente, ao § 2º do art. 216-A da LRP, que determina a presunção de dissenso caso um dos potencialmente atingidos pelo procedimento extrajudicial se silencie ou não possa se manifestar claramente sobre sua concordância com a declaração de usucapião.

Essa norma em princípio poderia ser alvo de críticas pelo fato de servir como um intransponível obstáculo ao projetável massivo número de casos bem-sucedidos de usucapião extrajudicial. No entanto, se meditar-se mais detidamente, chegar-se-á à conclusão de que não havia outra solução ao legislador, a não ser optar pela indigitada presunção. Em primeiro lugar, deve-se lembrar que se está lidando, via de regra, com o direito de propriedade, garantido na CRFB (art. 5º, XXII), que não pode ser simplesmente suprimido em âmbito extrajudicial sem o devido processo legal, surpreendendo o titular de direito formalmente indicado na matrícula imobiliária, o qual deposita sua confiança na segurança jurídica teleologicamente proporcionada por um sistema notarial e registral.

Além do argumento de direito material, há outro também relevante, que concerne à aptidão dos notários e registradores para exercerem atividade típica de jurisdição voluntária, importando na intervenção em relações jurídicas nas quais tecnicamente não há lide – portanto, inexistente uma pretensão resistida –, com as partes buscando uma providência que atende ao interesse de ambas. Por isso, costuma-se afirmar, consoante lições de José Frederico Marques (2000, p. 59), que essa administração pública de interesses privados não configura nem o substantivo "jurisdição", nem o adjetivo voluntária".

Logo, ante a natureza típica de jurisdição voluntária desse processo administrativo de declaração de usucapião, não há como desdenhar a ausência de explícita declaração de consentimento num processo que, ao término, pode resultar na perda de um direito por parte daquele que não teve a propícia oportunidade de exercer o direito ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LV, da CRFB).

Dessa forma, a postura conservadora do legislador processual foi a mais acertada, visando à manutenção da segurança jurídica nas relações civis, especialmente no tráfego negocial imobiliário. Por outro lado, convém aqui admitir que esse preceito certamente será o maior empecilho ao crescimento expressivo do número de usucapiões extrajudiciais em confrontação com a quantidade de feitos tramitando no Judiciário, razão por que se deixa pendente certa incredulidade acerca do efetivo aproveitamento da usucapião extrajudicial como medida frutífera de desjudicialização.

5. Os atos registrais

Nesta última seção, pressupondo-se o sucesso do processo de usucapião extrajudicial, são necessários alguns comentários concernentes à observância do princípio da continuidade, que tem incidência sobremaneira diversa ao cotejarem-se os títulos oriundos do processo judicial e do processo administrativo.

Assim, em se tratando de ação de usucapião, a sentença judicial, contanto que descreva adequadamente o imóvel, em atendimento ao princípio da especialidade objetiva e aos demais requisitos para abrir-se nova matrícula, dispensa a continuidade tanto de viés objetivo como de subjetivo, uma vez que, em relação à primeira, prescinde-se da descrição imobiliária coincidente com a previamente minudenciada no ofício imobiliário, e, em relação à segunda, exime-se que o réu seja o mesmo titular formal do fólio real (BRANDELLI, 2015).

Distintamente, a usucapião extrajudicial, ainda que também represente um procedimento declarativo de aquisição originária, mostra algumas particularidades a serem destrinchadas.

Começando pela continuidade objetiva, é igualmente dispensável observá-la para que tenha sucesso o processo administrativo. Isso, contudo, não implica menosprezar a identificação da matrícula ou transcrição da qual é recortado o imóvel usucapiendo, com o fito de identificar os titulares de direito sobre o imóvel e os confinantes deste, chamados de legitimados passivos certos, cuja concordância, conforme asseverado outrora, é fundamental para haver um processo exitoso. Porém, ainda no aspecto objetivo, se não houver exata correspondência com matrícula prévia, abre-se uma nova pela extração dos elementos descritivos essenciais, conforme arts. 176 e 225 da LRP (BRANDELLI, 2015).

A diferença sobressai ao deparar-se com a continuidade subjetiva, porquanto o repisado consenso exigido para o desenvolvimento do processo administrativo requer que todos os titulares de direito identificados no fólio real sejam cientificados, manifestando, em seguida, a concordância expressa com o procedimento extrajudicial. Aqui se encontra, deveras, um óbice à utilização da usucapião extrajudicial como mecanismo jurídico fungível de regularização fundiária, devendo o interessado, se tiver tal intento, socorrer-se das ferramentas apropriadas para isso, dispostas na Lei n.º 11.977/09.

Enfim, havendo perfeita correspondência com matrícula já existente, procede-se tão somente ao registro em sentido estrito; porém, havendo discrepância, abre-se nova matrícula, sucedida de registro *stricto sensu*, haja vista o rompimento da continuidade objetiva.

Conclusões

A usucapião extrajudicial é mais uma medida da política pública de desjudiciarização, dentre as várias recentemente providenciadas, que torna os holofotes novamente aos notários e registradores como agentes fundamentais para contribuir com a atenuação de despropositada cultura de litigiosidade ainda persistente no país.

Examinando-se o desenho legal, entretanto, parece que o legislador criou sensíveis entraves à larga aplicação da usucapião extrajudicial no cotidiano do registro imobiliário. Deveras, não havia outra saída, afinal, lida-se com o direito fundamental de propriedade, que não pode ser suprimido sem a observância do devido processo legal, garantindo-se as expectativas do titular dominial, razão por que a exigência do consenso explícito de todos os potencialmente envolvidos foi prudente medida consagradora de segurança jurídica.

Em similar sentido, parece ser figura incompatível com imóveis irregulares, não só pelo fato de inexistir segurança quanto aos titulares de direito, tanto sobre a área invocada como sobre os imóveis confinantes, mas também em razão da incerteza objetiva (ou dimensional) no tocante à pretensa área usucapida.

Logo, conclui-se que, ao menos neste momento primevo, a usucapião extrajudicial tende a apresentar aplicação bem mais restrita do que a ventilada antes de iniciar a vigência do NCPC.

Observe-se, ademais, que as normas inseridas na LRP poderiam outorgar espaço maior à atuação do notário – que teve sua intervenção delimitada à confecção da ata notarial, meio de prova preferível, neste caso, se comparado com a escritura pública –, evitando-se a concentração do desenrolar pré-registral no próprio ofício imobiliário. Daí afirmar-se que o modelo brasileiro se aproximou mais do lusitano do que daquele abraçado pelos peruanos. Quanto ao aspecto terminológico, poder-se-ia optar pela inserção da expressão “processo” de usucapião extrajudicial, com o fito de não confundi-lo com as espécies de usucapião, próprias do direito material, as quais, aliás, são praticamente todas compatíveis com o procedimento registrário.

Nesse ambiente, em que pesem as criticadas imperfeições normativas, curva-se a muitos acertos que visam à estabilidade do direito de propriedade, estimando-se com otimismo, por outro lado, que os agentes extrajudiciais reúnam os seus esforços para conseguir a cientificação de todos os potenciais atingidos, com o adequado esclarecimento fático e jurídico das circunstâncias envolventes da posse *ad usucapionem*, de modo a conferir ao novo instituto efetiva e assídua utilização no cotidiano registral.

Referências bibliográficas

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. **Órgãos da fé pública**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1963;

AMADEI, Vicente de Abreu. Princípios de protesto de títulos. In: DIP, Ricardo Henry Marques (Coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB; Fabris, 2004;

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015;

ARRUDA ALVIM, José Manoel de. A usucapião extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 79, p. 15-31, jul./dez. 2015;

_____. **Manual de direito processual civil**. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013;

_____. Livro introdutório ao Direito das Coisas e o Direito Civil. In: _____; et al (Org.). **Comentários ao Código Civil brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2009, v. XI, t. I;

_____. **Direito processual civil: teoria geral do processo de conhecimento**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972, v. 1;

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antonio. **Curso de direito administrativo**. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2011;

BETTIOL, Giuseppe. **Scritti Giuridici**. Padova: CEDAM, 1966, t. I;

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2015, *e-book*;

_____. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011;

BÜLOW, Oskar von. **La teoría de las excepciones procesales y los presupuestos procesales**. Tradução de Miguel Angel Rosas Lichtschein. Buenos Aires: EJEA, 1964;

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977;

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2010;

CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria geral do processo**. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2015;

DELLEPIANE, Antonio. **Nueva teoría general de la prueba**. 4. ed. Buenos Aires: Valerio Abeledo, 1939;

DEVÍS ECHANDÍA, Hernando. **Teoría general de la prueba judicial**. 5. ed. Buenos Aires: Víctor Zavalía, 1981, t. II;

DIP, Ricardo Henry Marques. **O paradigma da independência jurídica dos registradores e dos notários**. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/004-dip-paradigma-independencia-juridica.pdf>. Acesso em: 03 jan. 2016;

_____. **Academia Notarial Brasileira entrevista o Desembargador Ricardo Dip sobre a Usucapião Extrajudicial (Primeira Parte)**. Disponível em: <www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzE0MA>. Acesso em: 10 mar. 2016;

_____. **Direito administrativo registral**. São Paulo: Saraiva, 2010;

FERREIRA, Durval. **Posse e usucapião**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2008;

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial: doutrina, prática e meio de prova**. São Paulo: Quartier Latin, 2010;

FERREIRINHA, Fernando Neto. **A justificação notarial para fins do registro predial**. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2004/brn-n-1-2004/downloadFile/attachedFile_5_f0/justnotpred.pdf?nocache=1207154404.32>. Acesso em: 17 maio 2016;

FISCHER, José Flávio Bueno. **A importância dos notários na política pública de consensualização e desjudicialização do poder judiciário através dos mecanismos de mediação e de conciliação**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjAxOA==>. Acesso em: 18 jul. 2015;

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Atualização de Luiz Edson Fachin. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012;

GUERREIRO, José Augusto G. Mouteira. **Temas de registos e de notariado**. Coimbra: Almedina, 2010;

JARDIM, Mónica. **Escritos de Direito notarial e Direito registral**. Coimbra: Almedina, 2015;

KASER, Max. **Direito privado romano**. Tradução de Samuel Rodrigues e Ferdinand Hammerle. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1999;

MARKY, Thomas. **Curso elementar de Direito romano**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995;

MARQUES, José Frederico. **Ensaio sobre a jurisdição voluntária**. Campinas: Millennium, 2000;

MONTOYA, Oswaldo Arias. **Prescripción adquisitiva en sede notarial**. Disponível em: <https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/prescricpcion-adquisitiva-en-sede-notarial.doc>. Acesso em: 14 maio 2016;

NALINI, José Renato. **Mudança de cultura**. Disponível: <http://www.portaldori.com.br/2014/11/13/mudanca-de-cultura-temos-urgencia-em-

estimular-solucoes-que-dispensem-intervencao-do-juiz-por-jose-renato-nalini>. Acesso em: 13 nov. 2014;

OLGADO, José Lucas Rodrigues. O papel da ata notarial no procedimento extrajudicial de usucapião. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 79, p. 125-154, jul./dez. 2015;

PASSOS, Josué Modesto. **A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014;

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008;

PINTO, Nélson Luiz. **Ação de usucapião**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987;

PONDÉ, Eduardo Bautista. **Origen e historia del notariado**. Buenos Aires: Depalma, 1967;

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954, t. XI;

REYERSON, Kathryn L.; SALATA, Debra A. **Medieval notaries and their acts: the 1327-1328 register of Jean Holanie**. Kalamazoo: Medieval Institute Publications, 2004;

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v. 1 e 2;

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009;

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, v. 2;

VILLAR, Didi Hugo Gomez. **La usucapión notarial en la revolución capitalista del Perú de la década de los 90'**. Disponível em: <http://www.unab.edu.pe/files/pdfs/usucapion_notarial_revolucion_capitalista_del_peru_decada_90.pdf>. Acesso em: 16 maio 2016;

WEIZENMANN. Luiz Carlos. Usucapião extrajudicial. In: DIDER JÚNIOR, Fredie; PAULINO, Roberto (Org.). **Direito notarial e registral: coleção repercussões do Novo CPC**. Salvador: Juspodivm, 2016, v. 11.