III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

PROCESSO CIVIL

DANIELA MARQUES DE MORAES

EDUARDO AUGUSTO SALOMÃO CAMBI

VALTER MOURA DO CARMO

Copyright © 2021 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

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

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente:
Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

---

P963

Processo Civil [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Daniela Marques De Moraes; Eduardo Augusto Salomão Cambi; Valter Moura do Carmo – Florianópolis: CONPEDI, 2021.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-303-0
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Saúde: segurança humana para a democracia

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Processo. 3. Civil. III Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2021 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

CONPEDI

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

PROCESSO CIVIL

Apresentação

É com grande satisfação que apresentamos a presente publicação, fruto das pesquisas apresentadas a partir dos artigos aprovados no Grupo de Trabalho Processo Civil I do III Encontro Virtual do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), realizado virtualmente nos dias 23, 24, 25, 26 e 28 de junho de 2021.

A terceira edição virtual do CONPEDI foi organizada com o intuito de garantir a oportunidade de realização de tão importante evento acadêmico-científico, mesmo diante da crise sanitária que se vivencia no país e no mundo em decorrência da pandemia da COVID-19, assegurando a concretização de discussões plurais e democráticas entre as pesquisadoras e os pesquisadores com fluência de suas pesquisas jurídicas, cuja potencialidade é a de influir nas práticas legislativas e judiciais.

No GT Processo Civil I, foram apresentados 26 resultados de pesquisa, por meio de artigos que discutiram temas caros ao sistema de justiça: recursos para os tribunais superiores; juizados especiais; negócios jurídicos processuais; precedentes judiciais; princípios constitucionais-processuais; atuação jurídica extrajudicial; processo estrutural; fundamentação das decisões judiciais; coisa julgada; demandas repetitivas; medidas executivas-satisfativas; e técnicas para o saneamento do processo.

Todas as pesquisas, além de bem apresentadas, foram colocadas em discussão, momento no qual foi possível estabelecer o debate horizontal sobre cada um dos assuntos, com as contribuições que, certamente, engrandecerão as etapas futuras das explorações dos temas para que as investigações sejam aprofundadas, se assim desejarem as autoras e os autores dos artigos científicos.

Importante frisar o compromisso e a sensibilidade das e dos integrantes do GT quanto ao impacto da pandemia na estrutura e nas dinâmicas do sistema de justiça, resultante de novas práticas jurídicas, e que foram exploradas nos artigos apresentados.

Desejamos, a quem se lançar à esta publicação, uma excelente e prazerosa leitura! Há muito o que refletir neste volume.

Profª. Drª. Daniela Marques de Moraes (Universidade de Brasília - UnB)

Prof. Dr. Eduardo Augusto Salomão Cambi (Universidade Estadual do Norte do Paraná - UENP)

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo (Universidade de Marília - UNIMAR)

ASPECTOS PROCEDIMENTAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

PROCEDURAL ASPECTS OF EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION

João Victor Pereira Castello [1]

Resumo

O Código de Processo Civil, instituído pela Lei 13.105/15, teve como motivação a celeridade e efetividade da prestação jurisdicional. Basicamente, a capacidade de julgar é inferior ao ajuizamento de ações e o CPC visou inverter estas estatísticas, seja através de institutos processuais novos ou medidas de desjudicialização dos conflitos, como a usucapião extrajudicial, que será explorada por esta pesquisa. Nos capítulos que seguem, por meio de revisão documental bibliográfica e método dedutivo, será confirmada a viabilidade da aplicação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, bem como evidenciados seus aspectos práticos, técnicas registrais e eventuais desdobramentos.

Palavras-chave: Usucapião, Usucapião extrajudicial, Regularização imobiliária, Desjudicialização dos conflitos, Processo civil

Abstract/Resumen/Résumé

The Civil Procedure Code, instituted by Law 13.105 / 15, was motivated by the speed and effectiveness of the jurisdictional provision. Basically, the capacity to judge is inferior to the filing of lawsuits and the CPC aimed to reverse these statistics, either through new procedural institutes or measures to de-judicialize conflicts, such as the extrajudicial adverse possession, that will be explored by this research. In the chapters that follow, through bibliographic document review and deductive method, the feasibility of applying art. 216-A of the Public Records Law, as well as exposing its practical aspects, registration techniques and possible developments.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Adverse possession, Extrajudicial adverse possession, Real estate regularization, De-judicialization of conflicts, Civil procedure

---

[1] Oficial e Tabelião. Mestrando do PPGDIR/UFES. Pós-graduado em Direito Tributário e Processual Tributário pela FDV. Pós-graduado em MBA Direito Civil e Processual Civil pela FGV. Graduado em Direito pela MULTIVIX.

1. INTRODUÇÃO

O Código de Processo Civil, instituído pela Lei 13.105/15, teve como motivação a celeridade e efetividade da prestação jurisdicional, a busca pela solução das mazelas que hodiernamente assolam o Poder Judiciário.

Basicamente, a capacidade de julgar é inferior ao ajuizamento de ações e o CPC visou inverter estas estatísticas, seja através de institutos processuais novos ou medidas de desjudicialização dos conflitos, como a que será explorada por este estudo.

Através do art. 1.071 do CPC, foi acrescido à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) o art. 216-A, que disciplina a usucapião extrajudicial. O instituto foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida) para casos pontuais, por conseguinte, a inovação foi a ampliação dos seus contornos.

O instituto sempre teve o potencial de surpreender por sua efetividade, porém, a redação inicial do art. 216-A e seus incisos inviabilizavam sua aplicação. A Lei 13.465/2017 corrigiu essas falhas e passou-se finalmente a utilizar a usucapião extrajudicial como um instrumento efetivo para regularização da propriedade e outros direitos reais.

Ocorre que o sistema registral de imóveis brasileiro, apesar de ser sofisticado, a burocracia e alto custo econômico para escriturar e registrá-los - bem como para ajuizar uma ação de usucapião e os efeitos deletérios do tempo com a morosidade em sua tramitação - desestimula os proprietários de fato a regularizá-los.

O sucesso na implementação do instituto amplia o acesso à justiça para grande parcela da sociedade. Sob outra perspectiva, é importante ficarmos atentos à uma suposta previsão legal rasa e insubsistente, sob pena de ferir a segurança jurídica, contraditório e propriedade privada.

Sabendo que o CPC preza pela celeridade da prestação jurisdicional, é necessário analisar se a elaboração deste dispositivo ponderou adequadamente este princípio com a segurança jurídica, contraditório, a propriedade privada, a função social da propriedade e direito social à moradia. A celeridade não deve ser imposta a qualquer custo.

Por meio de revisão documental bibliográfica e método dedutivo, a pesquisa visa confirmar a viabilidade de aplicação do art. 216-A da LRP no caso em concreto e evidenciar seus eventuais desdobramentos, sopesando todos os princípios que envolvem o procedimento.

O estudo irá analisar a legislação que trata sobre o tema, principalmente sob os aspectos notariais e registrais, sem prejuízo da devida sustentação principiológica. Por fim,

imprescindível apresentar de forma conclusiva os reflexos no plano prático e técnicas registrais com o objeto de melhor compreender a aplicação do instituto.

2. ART. 1.071 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O instituto é apresentado por Flávio Tartuce (2016, p. 336) como "a principal peça de revolução engendrada pelo novo Estatuto Processual em matéria de usucapião imobiliária, qual seja, o amplo tratamento da usucapião administrativa".

Esta afirmação se dá, pois, a usucapião administrativa, também chamada de extrajudicial estava presente no art. 60 da Lei 11.933/2009 (Lei minha Casa, Minha Vida). A inovação foi o aumento dos seus contornos para açambarcar todas as modalidades de usucapião.

Mas como muito bem aponta Rafael Caselli Pereira (2019, p. 192), o referido artigo foi revogado pela Medida Provisória n.º 759, de 2016.

Tartuce (2016, p. 337) aduz ainda, que a usucapião extrajudicial prevista no CPC pode atingir direitos reais como a servidão, superfície e usufruto.

Inicialmente, o art. 1.071 do CPC acrescentou o art. 216-A à Lei 6.015/73 (Lei dos Registro Públicos - LRP) com a seguinte redação:

> Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:
>
> Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:
>
> [...]

Esta inovação processual é a demonstração clara da intenção legislativa de desjudicializar os conflitos. É uma das alternativas buscadas para desafogar o sistema judiciário, proporcionar celeridade e custos menores aos usuários dos serviços, seguindo o exemplo da Lei 11.441/2007 que possibilitou a realização de inventário e divórcio em tabelionato de notas, através de escritura pública (WEIZENMANN , 2016, p. 177).

Os serviços de registro e tabelionato de notas são exercidos de forma privada pelos notários e registradores, por delegação da Administração Pública. Estes, são considerados agentes públicos *lato sensu*, dotados de fé pública, com a função de garantir publicidade, autenticidade e segurança aos atos jurídicos.

Com o fim de fundamentar a legitimidade do tabelião de notas para dirimir questões jurídicas, sendo o raciocínio perfeitamente aplicável também ao oficial de registro, se manifesta Luiz Carlos Weizenmann (2016, p. 177, p. 181):

> Quando nos reportamos às alternativas extrajudiciais ao processo judicial, temos que ter presente que estamos falando de processo de jurisdição voluntária e não de jurisdição contenciosa, por óbvio. A jurisdição voluntária é a função confiada ao Estado, especialmente ao Poder Judiciário, para administração pública dos interesses privados e tem por finalidade evitar litígios. Por outro lado, na jurisdição contenciosa, procura-se compor a lide, buscando a solução do conflito existente entre dois polos.
>
> Diante disso, podemos dizer que há uma proximidade entre os princípios e a finalidade da jurisdição voluntária e atividade notarial, que também tem por princípio a prevenção do litígio e a paz social. Nesta linha de pensamento encontramos na atividade notarial o ambiente perfeito para a participação do Estado, através do notário, na administração dos interesse privados.

Ao comentar a Lei Minha Casa Minha Vida, os autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2012, p. 450-456), fazem uma conclusão pertinente ao instituto da usucapião extrajudicial do art. 216-A da LRP. É uma nova forma de concretização do direito à moradia e função social da propriedade, desburocratiza e simplifica o procedimento de conversão da posse em propriedade por meio da extrajudicialidade.

Também pertinente ao tema, Melhim Namen Chalhub (2014, p. 272) complementa que a extrajudicialidade do procedimento não afronta "aos requisitos da aquisição da propriedade por usucapião, nem às garantias constitucionais do direito de propriedade, desde que cumprida sua função social, e, ainda, aos requisitos do contraditório".

O autor traz à tona a potencial inconstitucionalidade diante do direito individual da propriedade e princípio da supremacia da jurisdição em matéria de resolução de conflitos relacionados ao desapossamento ou ao perecimento de propriedade. Ele mesmo responde o questionamento afirmando que o procedimento extrajudicial não importa em violação da garantia constitucional do direito de propriedade, nem do princípio do não desapossamento de bens sem o devido processo legal, pelos seguintes fundamentos:

> Em primeiro lugar, porque, mesmo no procedimento clássico de usucapião promovido em juízo, a perda da propriedade, pelo seu titular, e sua subsequente aquisição pelo

> usucapiente, não é a sentença que cria um direito de propriedade e a outorga ao usucapiente; a aquisição usucapião nasce pelo uso prolongado e a sentença serve apenas para reconhecer essa situação e declarar a aquisição, até porque, ao ser proposta a ação, o domínio já integrava o patrimônio do usucapiente desde a data em que teve início a posse *ad usucapionem*, independente, portanto, da sentença.
>
> Em segundo lugar, porque o procedimento extrajudicial da lei 11.977/2009 não retira do Judiciário a apreciação de qualquer lesão ou ameaça de lesão a direito do titular da propriedade e, portanto, não constitui violação dos princípios constitucionais da ampla defesa e do devido processo legal.
>
> Com efeito, o procedimento de legitimação regulado pela lei 11.977/2009, não só constitui meio adequado à aquisição da propriedade pelo exercício da posse prolongada, mansa e pacífica (de que, como já vimos, há precedentes no direito brasileiro), como também não viola os princípios constitucionais do devido processo legal e do contraditório.
>
> Ao contrário, assegura oportunidade de defesa ao titular da propriedade, mediante notificação pessoal que lhe abre prazo para defesa e, além disso, não interpõe qualquer obstáculo ao seu acesso ao Judiciário, quando se verifique lesão ou ameaça de lesão ao seu direito.(CHALHUB, 2014, p. 272)

Vale reiterar que, apesar dos autores supracitados fazerem referência à lei 11.977/2009 (Lei Minha Casa Minha Vida), as observações são completamente aplicáveis ao art. 216-A da Lei de Registros Públicos, uma vez que a essência do dispositivo é o mesmo da usucapião extrajudicial para a usucapião constitucional urbana, apenas havendo um aumento dos seus contornos para alcançar todas as modalidades prevista no ordenamento jurídico.

3. OS PROBLEMAS DA REDAÇÃO ORIGINÁRIA DO ART. 216-A: A NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA EXPRESSA DOS TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS REGISTRADOS OU AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO E NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS CONFINANTES

Da leitura do §2º do art. 216-A da LRP em sua redação original, extrai-se que, caso a planta e memorial descritivo não estiverem devidamente assinados pelos titulares de direitos reais ou outros direitos averbados ou registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, aqueles que faltam, serão notificados pessoalmente pelo registrador ou através de aviso de recebimento para manifestar o consentimento expresso, no prazo de 15 dias. Ou seja, o silêncio importa em discordância (TARTUCE, 2016, p. 340).

Flávio Tartuce (2016, p. 340) atenta que trata-se da "aplicação da regra geral do Direito Civil, segundo a qual, o silêncio não representa anuência, retirada do art. 111 do Código Civil (*quem cala, não consente*).

Quanto ao silêncio representar recusa, Barioni (2015, p. 1571) faz uma crítica, "porque impõe uma atuação positiva (fazer) aos notificados, que, na prática, se revela inviável, correndo-se o risco, inclusive de haver solicitação de compensação financeira para manifestar-se positivamente à usucapião".

Portanto, com a redação anterior, o procedimento da usucapião extrajudicial fluiria sem entraves apenas para os usucapientes que tinham uma situação de consensualidade e cooperação entre todos os envolvidos.

Ou seja, se faltasse interesse aos terceiros mencionados em colaborar com o usucapiente, ou, até mesmo, houvessem pessoas em local incerto e insabido, a usucapião pelo procedimento extrajudicial estaria completamente inviabilizada.

Com o intuito de sanar o problema logo evidenciado com a vigência do dispositivo, foi editada a Lei 13.465/2017 que alterou os §§2º e 6º, além de ser acrescido o §13º:

> 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:
>
> § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias*, interpretado o silêncio como concordância.*
>
> § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. (grifo nosso)

Observa-se que além do legislador ter alterado de forma diametralmente oposta os efeitos do silêncio dos notificados, para que seja interpretado como concordância, foi necessário adaptar o §6º e suprimir o trecho que mencionava a necessidade de concordância expressa para que o oficial de registro procedesse com o registro da aquisição do imóvel pelo usucapiente.

Essa significativa alteração oportunizou a sanabilidade do problema daqueles confinantes e titulares de direitos reais que se encontram em local incerto e insabido, passando-se a aceitar a notificação por edital no procedimento da usucapião extrajudicial:

> § 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.
>
> § 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Caselli (2019, p. 201) critica a referida alteração, pois segundo o autor o dispositivo teria trazido de forma muito genérica o termo "caso não seja encontrado", não devendo a efetividade do procedimento ser alcançada a qualquer preço. Porém, tal insurgência não parece ser adequada, pois o próprio autor responde a solução para o suposto problema encontrado ao afirmar que caberia "eventual ação anulatória do procedimento extrajudicial, caso existente algum vício em relação a esta modalidade de notificação do titular registral do imóvel usucapiendo.

Não obstante, a mesma Lei nº 13.465/2017 acrescentou os §§ 11, 12, e 15 para sanar outros problemas que surgiram após a vigência do inovador procedimento, no que se refere a intimação de imóveis confinantes que sejam condomínio edilícios e ausência ou insuficiência de documentos que comprovem a posse, temas que serão tratados em tópico próprio sobre o procedimento da usucapião extrajudicial.

4. PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Conforme mencionado, a viabilidade e constitucionalidade da usucapião é assegurada pelo seu procedimento e requisitos, que visam dar celeridade à transformação da posse em propriedade, concretizando o princípio da função social da propriedade sem ferir os princípios da propriedade individual, contraditório e devido processo legal.

Portanto, sabendo que é oportunizado ao possuidor que exerce posse com *animus domini*, de forma contínua e sem oposição, a depender da modalidade de usucapião, durante determinado lapso de tempo, com ou sem boa-fé, com ou sem justo título, entre outros requisitos específicos, requerer que seja declarada a aquisição da propriedade do imóvel, passa-se a discorrer sobre o procedimento propriamente dito.

4.1. REQUERIMENTO

O *caput* do art. 216-A da LRP instrui que o pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial será realizado perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, e apesar de não ser mencionado no dispositivo, deverá ser feito no RGI da respectiva zona onde está registrada a matrícula do imóvel.

A circunscrição geográfica, distribuição e a zona de atuação das serventias extrajudiciais são determinadas pela organização judiciária de cada estado.

É interessante trazer à baila que com o advento do projeto do novo Código de Processo Civil, muito se discutiu com as entidades notariais e registrais nacionais sobre qual serventia extrajudicial seria responsável para processar o pedido. Inicialmente, o procedimento iria realizar-se no Tabelionato de Notas, sendo encaminhado para o Registro de Imóveis apenas para fins de registro e efetivação de propriedade (WEIZENMANN, 2016, p. 181).

Entretanto, no projeto aprovado na Câmara Federal prevaleceu a competência do Registro Geral de Imóveis.

O interessado deverá ser representado por advogado ou defensor público e o requerimento deverá atender dos os requisitos da petição inicial (art. 319 do CPC), conforme orienta o art. 3º e 4º do Provimento n.º 65 do Conselho Nacional de Justiça.

No corpo do requerimento o interessado deverá indicar a modalidade da usucapião, origem e características da posse, se há edificação, benfeitoria ou acessão e datas de ocorrência, qualificação dos possuidores anterior para fins de soma da posse, número de matrícula anterior ou informação de que o imóvel não está matriculado. Por fim, deverá se atribuir um valor.

Havendo um pedido judicial, é possível pleitear a suspensão ou desistência, sendo permitido utilizar as provas produzidas na via judicial (art. 2º do Prov. 65 do CNJ).

4.2. DOCUMENTOS

Deverá ser apresentado juntamente ao requerimento uma série de documentos previstos em lei. O inciso I do art. 216-A da LRP exige a lavratura de uma *ata notarial* pelo tabelião de notas atestando tempo de posse do requerente e de seus antecessores.

Conforme conceitua Luiz Carlos Weizenmann (2016, p. 185), ata notarial "é o instrumento público feito pelo tabelião, atendendo solicitação de parte interessada, pelo qual capta e

descreve uma situação que percebe através de seus sentidos. É a narração objetiva de uma ocorrência ou fato, presenciado ou constatado pelo tabelião".

A ata notarial será lavrada pelo tabelião de notas do município onde estiver o imóvel ou a maior parte dele, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores para fins de soma da posse. O tabelião capta e descreve uma situação que percebe através dos seus sentidos, é a narração objetiva de uma ocorrência ou fato instrumentalizada.

Considerando que o dispositivo não indica uma forma para atestar o tempo de posse, o autor indaga como o tabelião poderá fazê-lo, tendo em vista que se trata de fatos passados. Ele mesmo conclui que seria mais adequado a lavratura de uma escritura declaratória de usucapião, cuja comprovação se daria através da justificação de posse, com declaração de testemunhas e participação dos confrontantes (WEIZENMANN, 2016, p. 186).

No entanto, Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues (2010, p. 151) defendem a existência de duas modalidades de atas notariais, de presença e de declaração. Esclarecem os autores que na ata notarial de declaração, "o tabelião narra fielmente, em linguagem jurídica, a declaração do interessado sobre um fato ou acontecimento que presenciou ou soube por interposta pessoa, com o intuito de utilizá-la no âmbito administrativo ou judicial".

Destarte, fica assim, superada a dúvida levantada por Weizemann, sendo a ata notarial a forma correta para atestar o tempo de posse, como previsto no dispositivo.

Quanto aos meios para atestar a posse, o próprio Weizemann (2016, p. 186) exemplifica que "o comparecimento ao local seria uma forma de comprovar que as pessoas se encontravam no local, bem como a eventual existência de construção destinada a moradia, mas que não comprovariam o tempo, que só poderia ser feito por declarações de testemunhas".

Outrossim, Priscilla Zeni de Sá (2018, p. 338) traz à conhecimento uma crítica aventada na literatura jurídica no que diz respeito da ata notarial, no sentido de que o tabelião praticamente julga o mérito da posse ao transcrever no documento fatos sobre período pretérito. Porém, tal crítica é infundada, pois como foi dito anteriormente o tabelião apenas capta e descreve uma situação que percebe através de seus sentidos, não fazendo juízo de valor.

Neste sentido, Arruda Alvim (2015, p. 18) ensina:

> Quanto a isso, a função do tabelião não será a de emitir juízo de valor sobre o fato a ser provado - a usucapião. Basta atestar, com fé pública, as afirmações de fato relatadas pelo sujeito interessado. É que a ata notarial é um documento público, assim submetido ao regime probante do art. 405 do CPC/2015 (art. 364 do CPC/1973), em que se descreve a ocorrência de fatos que se dão na presença do tabelião, descritos semexpressar qualquer opinião pessoal.

Por fim, Priscilla Zeni de Sá (2018, p. 338) acrescenta que o tabelião também pode fazer constar na ata os documentos que vistoriou, tais como recolhimento de tributos, contratos e fotos, o que é suficiente para concluir que a crítica de outros autores mencionada por ela não se sustenta.

Outrossim, exige-se *planta e memorial descritivo* assinado por profissional devidamente habilitado, pelo titular de algum direito registrado ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo, e ainda pelos confinantes titulares de domínio ou de direitos reais.

Luiz Carlos Weizenmann (2016, p. 118) aponta para as dificuldades da exigência de assinatura dos confinantes, titulares de domínio ou de direitos reais, uma vez que "acarretará fatalmente em dificuldades para a consecução da usucapião administrativa, visto que haverá a necessidade da comprovação destes direitos e não autoriza a participação de quem detém apenas a posse do imóvel confinante".

Mister diferenciar a diferença entre propriedade e domínio, sendo este, espécie daquele. O domínio tem um significado mais restrito, sendo o direito de propriedade que recai sobre o bem, v.g., constituído usufruto de um bem imóvel, restará para o nu proprietário a posse indireta do bem e o domínio.

Ou seja, confinantes apenas detentores de posse não poderiam assinar a planta e memorial descritivo, inviabilizando o instituto da usucapião extrajudicial.

Assim, Weizenmann (2016, p. 187-188) entende que o mais viável é aceitar tão somente a assinatura, independente da qualidade dos mesmos, pois este é que se encontra no imóvel confinante e pode confirmar a localização do imóvel e posse do requerente da usucapião extrajudicial.

Ainda, como requisitos para o deferimento do pedido da usucapião extrajudicial, os incisos III e IV impõe apresentação de certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, bem como do domicílio do requerente, e ainda, *justo título e documentos que comprovem a origem*, *continuidade, natureza, tempo da posse e pagamento dos impostos e taxas*.

Quanto às certidões negativas, Weizemann (2016, p. 188) faz uma contundente crítica, uma vez que a usucapião é "forma originária de aquisição de propriedade, que uma vez implementado o tempo de posse, o titular do direito já dispõe do direito de regularizar a propriedade, independentemente das certidões, mesmo que sejam positivas".

Entretanto, Rodrigo Barioni (2015, p. 1571) explica:

> A determinação é exclusiva às certidões dos distribuidores cíveis porque dizem respeito a eventuais disputas judiciais pela posse ou propriedade do imóvel. As demais certidões – executivos fiscais, feitos trabalhistas etc.- são irrelevantes para a finalidade de comprovar a inexistência de litígio sobre o bem. O fato de as certidões dos distribuidores indicarem a existência de demandas propostas em desfavor do requerente não constituirá óbice à obtenção da usucapião extrajudicial se esses apontamentos forem desvinculados de debate sobre a posse ou propriedade do imóvel usucapiendo.

Do justo título, é pertinente atentar que apenas é necessário na modalidade de usucapião ordinária, pois as outras não o exigem. Muitas vezes o requerente detém o justo título, entretanto, por alguma razão não obteve seu registro, v.g., contrato não mais vigente e eficaz que demonstre a cessão da posse direta (TARTUCE, 2016, p. 340).

Oportuna é a observação de Rafael Caselli Pereira (2019, p. 196), de que além do justo título, para demonstrar os requisitos para aquisição da propriedade pela usucapião, o usucapiente poderá apresentar comprovantes de pagamento de impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel (*v.g.* faturas de energia elétrica, água, telefonia, contrato de prestações de serviços ligados ao imóvel, correspondências, etc).

Importante alteração trazida pela Lei nº 13.465/2017, foi a possibilidade de realização de justificação administrativa perante a serventia:

> § 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Assim, aos interessados é oportunizado requerer a produção de provas perante a serventia extrajudicial, se entenderem não haver prova documental suficiente para sustentar o seu pedido de aquisição de propriedade pela usucapião extrajudicial.

4.3. PRENOTAÇÃO

O procedimento terá início através de requerimento do interessado, representado por advogado e será autuado pelo registrador, conforme se infere do *caput* e §1º do art. 216-A da LRP.

A representação por advogado difere dos atos da lei 11.441/07 (divórcio extrajudicial e inventário extrajudicial), que exigem apenas a atuação do mesmo como assistente. Tartuce (2016, p. 339) lamenta "a falta de menção ao defensor público, para os mais necessitados. Todavia, a viabilidade de sua atuação, não havendo possibilidade de o interessado arcar com os custos advocatícios, pode ser retirada do art. 185 do CPC/2015".

Ainda, imprescindível compreender o instituto da prenotação e sua importância. Os arts. 182 e 183 da Lei 6.015/73 preveem:

> Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.
>
> Art. 183 - Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Os títulos protocolados no RGI são inseridos no livro 1 da serventia, ao ser prenotado, o título recebe um número de ordem que garantirá o direito de prioridade sobre os títulos posteriormente apresentados que se referirem ao mesmo direito real.

Por exemplo, se uma escritura de compra e venda for apresentada após a prenotação do requerimento de usucapião extrajudicial, esta não poderá ser registrada até que o procedimento seja rejeitado.

O §1º do art. 216-A da LRP prorroga o prazo de prenotação até a rejeição ou acolhimento do pedido, isto se dá, pois em regra, o direito de prioridade assegurado pela prenotação só perdura durante 30 dias, o prazo para lavratura do ato pelo oficial de registro. Sustenta a doutrina que a prenotação permanecerá válida até que haja o julgamento de eventual pedido de dúvida (BARIONI, 2015, p. 1.571).

4.4. NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS REAIS E OUTROS DIREITOS DO IMÓVEL USUCAPIENDO, IMÓVEIS CONFINANTES, NOTIFICAÇÃO DOS ENTES DA FEDERAÇÃO E PUBLICAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO PARA OS TERCEIROS INTERESSADOS

Conforme debatido em tópico próprio, na primeira redação do §2º do art. 216-A da LRP, o silêncio dos titulares de direitos do imóvel usucapiendo ou confinantes importava em discordância.

Com a alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017, caso a planta e memorial descritivo não estiverem devidamente assinados pelos titulares de direitos do imóvel usucapiendo registrados ou averbados na matrícula e na matrícula dos imóveis confinantes, aqueles que faltam, serão notificados pessoalmente pelo registrador ou através de aviso de recebimento para manifestar o consentimento expresso, no prazo de 15 dias. O silêncio será interpretado como concordância.

Outrossim, caso o imóvel usucapiendo seja unidade autônoma de condomínio edilício, basta a notificação do síndico (§11), de igual forma se o imóvel confinante for um condomínio (§12).

O §4º prevê ainda, para os devidos fins de publicidade, publicação de edital em jornal de grande circulação para ciência dos terceiros interessados, os quais poderão se manifestar no procedimento pelo prazo de 15 dias, sendo que o §14 prevê que as Corregedorias Gerais de Justiça, vinculadas ao Tribunal de Justiça, poderão regulamentar e autorizar a publicação do edital por meio eletrônico.

Por fim, com a finalidade de evitar prejuízos à Administração Pública e usucapião de bem público, o registrador deve dar ciência à União, Estado, Distrito Federal e Município.

4.5. SOLICITAÇÃO, REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIAS PELO REGISTRADOR E ANÁLISE DO PEDIDO

Havendo necessidade de esclarecimento de quaisquer dúvidas, o registrador pode promover diligências (art. 216-A, §5º da LRP), *v.g.*, dúvida se o bem é público ou particular, ou ainda, divergência quanto ao preenchimento dos requisitos de uma ou outra modalidade de usucapião (BARIONI, 2015, p. 1571).

Quanto a análise do pedido, nas palavras de Fernando Henrique Rovere de Godoy (2017, p. 59):

> O procedimento de usucapião extrajudicial exige do Oficial de Registro de Imóveis uma cognição profunda, na qual este deve entrar no mérito da questão, verificando se ocorreram os requisitos materiais para a aquisição do direito real imobiliário pela usucapião.
>
> Por essa peculiaridade o procedimento de usucapião extrajudicial diverge de outros procedimentos que ocorrem perante o Registro de Imóveis, como o de retificação de registro, onde a cognição é rasa e limitada a aspectos formais, ou quando muito, a aspectos materiais verificáveis objetivamente.

Ou seja, o registrador vai muito além da análise objetiva e subjetiva dos títulos que costumeiramente qualifica em sua serventia, ele age como um verdadeiro julgador.

4.6. ABERTURA DE MATRÍCULA

Com a documentação em ordem e transcorrido o prazo de 15 dias da publicação do edital sem manifestação de terceiros interessados, o oficial de registro procederá com abertura de nova matrícula no livro 2.

Detalhe importante foi trazido pelo art. 21 do Prov. 65 do CNJ. O dispositivo determina que o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial de imóvel matriculado, não extingue eventuais restrições e gravames judiciais, devendo a parte requerente formular pedido de cancelamento e restrições diretamente à autoridade que emitiu à ordem.

Ressalta-se que a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, e tem efeito declaratório de uma situação de fato. O instituto se distancia dos demais casos em que a propriedade transmite-se pelo registro, dotado de natureza constitutiva (WEIZENMANN, 2016, p. 188).

Neste sentido, em crítica ao dispositivo, Arruda Alvim e Carlos Roberto Buriti (2019, p. 229-230), ratificam que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, o que se sobrepõe aos gravames que incidem sobre o imóvel, o que deveria provocar o seu cancelamento. Porém, o artigo se justificaria, pois uma decisão administrativa não pode se sobrepor à uma ordem judicial, assim basta que o usucapiente requeira ao Juízo, que *deverá* baixar o gravame, tendo em vista que ocorreu o seu cancelamento indireto.

4.7. REJEIÇÃO DO PEDIDO E IMPUGNAÇÃO PELOS NOTIFICADOS

Caso o pedido seja negado, a parte optará por um de dois caminhos: i) suscitar dúvida (art. 198 da LRP); ii) ajuizar ação de usucapião.

O *procedimento de dúvida* é um procedimento administrativo previsto no art. 198 da LRP, aplicado nos casos em que o apresentante de título recusado pelo oficial, ou quando o apresentante é incapaz de satisfazer suas exigências, devendo solicitar ao oficial requerimento para que suscite dúvida ao juiz competente. Apesar de não haver previsão legal, caso o oficial

de registro se recuse a realizar o requerimento, a parte interessada pode iniciar o procedimento junto ao juiz, não havendo neste caso razões da dúvida elaboradas pelo registrador. Este procedimento é chamado de dúvida inversa ou às avessas (NEVES; E*t al*, 2013, p. 82-83).

O procedimento apenas admite prova documental ou pericial, devendo ingressar com ação judicial se houver necessidade de dilação probatória (NEVES; E*t al*, 2013, p. 82-83).

O requerimento do oficial será encaminhado ao juiz acompanhado das cópias dos documentos e razões da dúvida, sendo a parte interessada intimada para impugnar a dúvida no prazo de 15 dias. Em seguida, é aberto vista ao Ministério Público, que terá 10 dias para oferecer parecer, devendo o juiz decidir a dúvida em 15 dias (NEVES; E*t al*, 2013, p. 82-83).

A dúvida apenas pode ser julgada procedente ou improcedente, não possuindo atributos da coisa julgada. Na primeira situação o oficial não efetuará o registro, e na segunda deverá efetuar o registro (NEVES; E*t al*, 2013, p. 82-83).

Da decisão cabe apelação no seu duplo efeito, sendo o órgão competente para julgamento previsto no Código de Normas de cada estado, sendo legitimados para sua interposição o Ministério Público, parte interessada e terceiro prejudicado. O oficial de registro não tem interesse no procedimento de dúvida, portanto, não tem interesse de recorrer no caso de improcedência da dúvida (NEVES; E*t al*, 2013, p. 82-83).

Na hipótese de *impugnação por qualquer um dos notificados*, o oficial de registro deverá remeter os autos ao juízo competente, momento em que será oportunizado ao requerente que emende a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. Antes, ele deverá promover a conciliação ou a mediação entre as partes (art. 18 do Prov. 65 do CNJ).

5. CONCLUSÃO

Por meio do presente estudo, perpassou-se, mesmo que brevemente, pela fundamentação principiológica da usucapião extrajudicial representada na concretização do direito à moradia e função social da propriedade, simultaneamente, cumprindo com o fim a que se propôs, desafogar o judiciário por meio da desjudicialização dos conflitos. Também representa um importante avanço na ampliação do acesso à justiça, estigmatizada pelos jurisdicionados como morosa e custosa.

Ainda, a análise minuciosa do art. 216-A da LRP cumpriu com a finalidade pragmática da pesquisa, uma vez que foram condensados técnicas registrais e conceitos específicos do direito

notarial e registral que poderiam criar óbice para a atuação dos profissionais do direito não familiarizados com o tema, e ainda, assuntos tortuosos que poderiam suscitar dúvidas nos cartorários.

O procedimento apresentado pelo legislador cuida de tutelar os interesses do requerente da usucapião extrajudicial, dos potenciais titulares de direitos reais e outros direitos, e ainda de terceiros interessados, equilibrando de forma exemplar o cumprimento da função social da propriedade, a propriedade individual, contraditório e devido processo legal.

Dos assuntos controvertidos, pudemos concluir que: i) a ata notarial se mantêm como forma para atestar o tempo da posse e utilidade do bem, através da colheita de declaração de testemunhas; ii) da planta e memorial descritivo assinado por profissional devidamente habilitado, pelo titular de algum direito registrado ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo, e ainda pelos confinantes titulares de domínio ou de direitos reais, a doutrina entende pela flexibilização deste requisito, para também aceitar a assinatura daqueles que detêm apenas a posse dos imóveis confinantes; iii) necessidade das certidões dos distribuidores da comarca de situação do imóvel para atestar a existência de ações que discutam posse ou propriedade; iv) os efeitos da prenotação permanecem válidos até o julgamento de eventual pedido de dúvida.

Ainda, observou-se que o legislador esteve atendo para as falhas da lei, a alterando pouco tempo depois de sua vigência para lhe dar verdadeira eficácia.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. A usucapião extrajudicial e o novo código de processo civil. In: **Revista de Direito Imobiliário.** Vol. 79, jul.-dez. 2015, p. 15-31.

ALVIM, Arruda; BURITI, Carlos Roberto. Reconhecimento extrajudicial da usucapião. Os efeitos da decisão administrativa sobre os grames judiciais inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo. In: **Revista de Processo.** Vol. 298, dez. 2019, 221-237.

BARIONI, Rodrigo. Comentários de Rodrigo Barioni. In: CABRAL, Antonio do Passo; CRAMER, Ronaldo. **Comentários ao novo código de processo civil.** Rio de Janeiro: Editora Forense, 2015.

CHALHUB, Melhim Namen. Usucapião Administrativa. In: **Revista Direito da Cidade.** Vol. 06, n. 1. 2014, p. 233-274. Disponível em: <http:// http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/10973/8683>. Acesso em: 20 fev. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. Salvador: JusPodvm, 2012.

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

GODOY, Fernando Henrique Rovere. A função da atividade registral e as provas admitidas no registro de imóveis. *In: Revista de Direito Imobiliário.* Vol. 82, jan.-jul. 2017, p. 53-69.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.** São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

NEVES, Gustavo Bregalda; Et. Al.. Direito Registral e Notarial. *In:* NEVES, Gustavo Bregalda; LOYOLA, Kheyder. **Cartório.** São Paulo: Editora Rideel, 2013.

PEREIRA, Rafael Caselli. Usucapião extrajudicial: desafios e perspectivas para sua utilização a partir do art. 1.071 do CPC/2015, com as alterações advindas da Lei nº 13.465/17 e da proposta de regulamentação do procedimento via consulta pública pela Corregedoria Nacional de Justiça. *In:* PIAU, Layanna; MAZZEI, Rodrigo. **Tutela Jurisdicional dos direitos reais e da posse.** Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

TARTUCE, Flávio. **O novo CPC e o direito civil: impactos, diálogos e interações**. São Paulo: Editora Método, 2016.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. Usucapião extrajudicial. *In:* PAULINO, Roberto. **Repercussões do novo CPC v. 11: direito notarial e registral.** Salvador: Editora Juspodivm, 2016.

SÁ, PRISCILLA ZENI DE. A (in)viabilidade da usucapião extrajudicial. In: *Revista de Direito Civil Contemporâneo.* Vol. 13, out.-dez. 2018, p. 335-348.