

**XXVI CONGRESSO NACIONAL DO  
CONPEDI SÃO LUÍS – MA**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II**

**ANA THEREZA MEIRELES ARAÚJO**

**EDNA RAQUEL RODRIGUES SANTOS HOGEMANN**

**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 Napolini 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

---

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann; Ana Thereza Meireles Araújo.– Florianópolis: CONPEDI, 2017.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-514-

0

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito, Democracia e Instituições do Sistema de Justiça

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Sociedade. 3. Gestão. 4. Administração.  
XXVI Congresso Nacional do CONPEDI (26 : 2017 : São Luís/MA, Brasil).

CDU: 34



# XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

## DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

---

### **Apresentação**

O XXVI Encontro Nacional do CONPEDI – SÃO LUIS – MARANHÃO foi promovido em parceria com a Universidade Federal do Maranhão e a UNICEUMA. Sua temática central teve como objeto “Direito, Democracia e Instituições de Justiça”. Esse assunto suscitou intensos debates desde a abertura do evento no Convento das Mercês e inúmeros desdobramentos ao longo da apresentação dos trabalhos previamente selecionados e da realização das plenárias. Em especial, as questões relativas à função social do contrato, dos direitos de personalidade e os reflexos do novo CPC no direito material mereceram um olhar reflexivo crítico-analítico dos participantes do Grupo de Trabalho “Direito Civil Contemporâneo II”.

Sob a coordenação das Profa. Pós-Dra. Edna Raquel Hogemann (UNESA/UNIRIO), e Profa. Dra. Ana Thereza Meireles Araújo (UNEB/ UCSal/ Faculdade Baiana de Direito), o GT “Direito Civil Contemporâneo II” realizou seu contributo, com exposições orais e bons debates que se caracterizaram tanto pela atualidade quanto pela profundidade das temáticas abordadas pelos expositores.

Eis um breve resumo dos trabalhos apresentados:

Tiago Martinez e Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann apresentaram o artigo intitulado "A trivialização do dano: banalizado por quem? a desmistificação da indústria do dano moral pela análise da cultura jurídica brasileira e norte-americana". Os autores refletem a respeito da cultura jurídica brasileira e norte-americana sobre a fixação do valor de reparação dos danos morais, a influência cultural na determinação dos modelos de fixação do quantum, bem como da relação dos julgados vinculados ao tema com a banalização do instituto, e apontam a inexistência de uma indústria do dano moral, tanto no Brasil como nos Estados Unidos, a partir das diferenças dos modelos jurídicos apresentados.

"O acesso à informação genética e a conformação dos novos direitos da personalidade: o alcance da proteção à identidade genética sob a perspectiva do direito civil contemporâneo" é o título do trabalho de Ana Thereza Meireles Araújo, no qual a autora analisa a conformação do direito à identidade genética como uma espécie dentre os novos direitos da personalidade considerando o direito civil contemporâneo, objetivando o alcance da proteção à identidade genética a partir das diferentes situações que podem envolver a proteção ao bem jurídico em

destaque, a fim de identificar por meio de dedução a melhor interpretação no que tange à construção da proteção do direito.

O artigo de Wellington Henrique Rocha de Lima e Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira intitulado "Funções do contrato e Ordem Pública" teve como proposta analisar as funções do contrato referentes à criação, regulação e extinção de direitos, considerando a relevância da funcionalização com vistas ao equilíbrio dos pactos e a contribuição daí decorrente em relação ao contexto econômico e social.

Rainner Jeronimo Roweder e Hudson Franklin Felipetto Malta apresentaram o trabalho "O contrato de compra e venda: semelhanças e diferenças entre o sistema legislativo brasileiro e português de transferência imobiliária", em que analisaram a compra e venda de bens imóveis, numa perspectiva de doutrina e legislação comparada, entre os ordenamentos jurídicos brasileiro e português.

"Direito à filiação e multiparentalidade : uma abordagem à luz da lei de registros públicos", da autoria de Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha, abordou a ocorrência da multiparentalidade no Registro Civil brasileiro, a partir da compreensão sistemática e atualizada do ordenamento jurídico pátrio, especificamente quanto à família, aos demarcadores do parentesco e aos direitos da filiação.

Felipe de Poli de Siqueira e Francieli Micheletto, autores do trabalho "O poder de inadimplemento contratual e suas implicações jurídicas" propuseram avaliar a possibilidade do contratante requerer a quebra ou inadimplemento contratual e as implicações jurídicas e mecanismos de resolução do referido desligamento.

O artigo de Ivy Helene Lima Pagliusi e Yuri Amorim da Cunha intitulado "A des (necessidade) de oitiva do genitor biológico no acréscimo do sobrenome do padrasto ao nome do filho" enfocou uma nova leitura constitucional dos direitos de personalidade, em especial face ao princípio da dignidade da pessoa humana, em especial quanto ao aferir na Lei de Registros Públicos o procedimento correto para o acréscimo do sobrenome de padrasto (madrasta) no do enteado(a) com base em uma interpretação conforme.

O artigo de Cleber Sanfecili Otero e Tamara Simão Arduini intitulado "Os danos decorrentes da relação triangular estabelecida entre paciente, médico e hospital e as respectivas modalidades de responsabilidade definidas em lei" partiu do fato de que, nas relações hospitalares, o paciente é vulnerável por ser consumidor dos serviços e, perante o médico, é igualmente vulnerável, pois confia sua vida e integridade aos cuidados do profissional.

Assim, o trabalho buscou partir da aferição das características da relação triangular estabelecida entre paciente, médico e hospital para definir quem poderá ser responsabilizado pelos danos causados.

Sob o título "A ata notarial como instrumento precípua na condução da usucapião extrajudicial", Tatiane Albuquerque de Oliveira Ferreira e Dênio Guilherme Dos Reis fizeram uso do modelo argumentativo, para responder a seguinte indagação: a ata notarial cumpre sua função no procedimento de usucapião extrajudicial? Analisaram os efeitos da ata notarial no procedimento de usucapião fora do âmbito judiciário e concluíram necessidade da eficiência da ata notarial, demonstrando que o tabelião, revestido de fé pública, é capaz de certificar veracidade dos documentos comprobatórios de posse do imóvel a ser usucapido.

Camila Caixeta Cardoso apresentou o ensaio sob o título "A aquisição originária da propriedade por meio da usucapião extrajudicial", cujo objetivo revelou-se a análise da nova forma de processamento da usucapião pela via extrajudicial, ou seja, por meio de um procedimento que ocorre internamente no ofício de registro de imóveis.

"Um ensaio sobre direito à privacidade e intimidade. você ainda os tem?" Eis um título de indagação. Pois essa indagação foi tema da pesquisa materializada em ensaio da autoria de Milena de Bonis Faria. Que considera que os operadores do direito necessitam de um desdobramento "just in time", para atender os anseios de uma sociedade que se transforma constantemente.

Pastora do Socorro Teixeira Leal e Alexandre Pereira Bonna apresentaram o artigo sob o título "Controle administrativo e preventivo de cláusulas abusivas em contratos de adesão pelo Ministério Público", no qual buscam averiguar se o veto presidencial do art. 54, parágrafo 3º e 5º da lei n. 8.078/90, que no uso da ideia da intenção do legislador configura a impossibilidade de atuação preventiva e administrativa do Ministério Público das cláusulas dos contratos de adesão.

"Dano hedônico: uma compensação civil diante da perda da felicidade em viver" revelou-se um título interessante para o artigo apresentado por Maria Fernanda Miranda Lyra e Marianna dos Santos Coelho Alves que abordaram ideia da dignidade como pressuposto para a felicidade, no direito norte-americano, transportada para a reparação civil. Ali recebe a denominação do dano hedônico e se apresenta como forma de compensação diante de lesão grave ou morte que leve à perda do gozo pela vida, da felicidade em viver.

Por fim, Carlos Alexandre Moraes e Marta Beatriz Tanaka Ferdinandi encerraram as apresentações com o trabalho intitulado "A aplicação da teoria do diálogo das fontes no direito brasileiro", sobre a aplicabilidade da Teoria do Diálogo das Fontes no direito pátrio, como método capaz de conciliar a aplicação de diferentes normas.

Profa. Dra. Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann - UNIRIO/UNESA

Profa. Dra. Ana Thereza Meireles Araújo - UNEB

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 7.3 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

## **A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE POR MEIO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

### **THE ORIGINAL ACQUISITION OF THE PROPERTY THROUGH EXTRAJUDICIAL USUCAPIÃO**

**Camila Caixeta Cardoso**

#### **Resumo**

O presente artigo objetiva aprofundar a análise acerca da nova forma de processamento da usucapião pela via extrajudicial. Trata-se de aquisição originária da propriedade pela usucapião em qualquer das suas modalidades previstas no Código Civil, por meio de um procedimento que ocorre internamente no Ofício de Registro de Imóveis. Para tanto, analisou-se aspectos gerais das atividades extrajudiciais, bem como da usucapião, para, ao final, desenvolver o tema proposto.

**Palavras-chave:** Usucapião, Extrajudicial, Desjudicialização, Serventias extrajudiciais

#### **Abstract/Resumen/Résumé**

The present article aims to deepen the analysis about the new way of processing usucapião by way of extrajudicial. It is an acquisition of property originating from usucapião in any of its modalities provided for in the Civil Code, through a procedure that takes place internally in the Office of Registry of Real Estate. For that, we analyzed general aspects of extrajudicial activities, as well as usucapião, in order to, in the end, develop the proposed theme.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Usucapião, Extrajudicial, Disadvantage, Extrajudicial services

## 1 Introdução

Com a necessidade de ampliação do acesso à Justiça, ante a nítida sobrecarga do Poder Judiciário que coloca em risco a eficácia das suas decisões, bem como a garantia do devido processo legal que inclui o direito à celeridade processual, percebe-se a importância das serventias extrajudiciais reconhecida no novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015).

Nesse sentido, nota-se que o legislador, com o Código de Processo Civil vigente, pretendeu ampliar o acesso à justiça por meio da desjudicialização, uma vez que em vários dispositivos legais incentiva a resolução das questões de forma pacífica, sem a necessidade de acesso ao Poder Judiciário. Assim sendo, as serventias extrajudiciais ganharam mais atribuições, em dispositivos específicos, que visam a utilização do serviço, a fim de evitar o ajuizamento de ações judiciais em casos que não envolvam dissenso entre as partes, vale dizer, para as demandas em que haja consenso entre os interessados.

Com efeito, impõe-se tecer breves comentários acerca do novo Código de Processo Civil. Trata-se de um diploma legal originado em razão dos anseios da sociedade, decorrentes das transformações de ordem social, tecnológica e científicas, sucessor do Código de Processo Civil de 1973. Embora esse último tenha passado por diversas alterações, um novo diploma processual se fez necessário, até mesmo pela mudança na forma de se pensar o processo e o acesso à Justiça.

Contemporâneo ao Código processual de 1973, elaborado por Alfredo Buzaide, o novo CPC traz em si ideais como a busca pela celeridade processual, pela cooperação entre todas as partes do processo, fundamentação das decisões, bem como ampliação das formas de acesso à justiça. Nesse sentido, o referido diploma legal reconhece que a tutela dos direitos não se dá apenas através do Poder Judiciário, mas sim demonstra que, em muitas situações, a solução pode não ser a jurisdicional.

Assim, sendo a celeridade e a efetividade fortes ideários do estudo processual, buscando a maior pacificação social, nota-se que o novo Código de Processo Civil trilha caminhos em busca da desburocratização da justiça. Uma das formas para tal alcançar tal objetivo consiste na ampliação do acesso à justiça por outros instrumentos que não o processo. É nesse contexto que se percebe a tendência de desjudicialização no novo diploma processual, com extensão das atribuições das serventias extrajudiciais, para transferi-la a solução de questões em que não há litígio entre as partes.

Nessa linha, diante vários artigos do *novel* Código, percebe-se que o legislador se preocupa com a solução pacífica e amigável entre as partes, de modo que incentiva todas as formas de consenso entre elas, tanto dentro do próprio processo, quanto incentivando o acesso a outras formas, que não a jurisdicional.

Com efeito, no âmbito das serventias extrajudiciais, destaca-se como forma de desjudicialização a usucapião extrajudicial, uma vez que se tornou possível, com a introdução do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), o processamento da aquisição da propriedade pela usucapião na via extrajudicial, prescindindo de análise judicial.

A usucapião extrajudicial trata-se de forma de aquisição da propriedade originária por meio das modalidades previstas no Código Civil de 2002, mas com um processamento que corre dentro da serventia de Registro de Imóveis, com a necessidade de prévia atuação de um tabelião de notas, que elaborará uma ata notarial.

Nesse contexto, a fim de desenvolver as características, requisitos e até mesmo a legitimidade do instituto da usucapião pela via extrajudicial, imprescindível é demonstrar aspectos gerais das atividades extrajudiciais, notadamente, atividades dos tabelionatos de notas e dos registros de imóveis. Posteriormente, trata-se da normatização da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro. Por fim, no último tópico, estuda-se a usucapião extrajudicial.

Dessa forma, o objetivo do presente artigo consiste em pesquisar os elementos essenciais e a normatização existente no ordenamento jurídico brasileiro para o processamento da usucapião pela via extrajudicial, sem intervenção do Poder Judiciário.

## **2 Fundamentos da atividade notarial e registral**

Inicialmente, imprescindível se faz o estudo dos dispositivos constitucionais e da legislação referente ao tema, responsáveis por fundamentar e regular referidas atividades. A Constituição da República de 1988, fundamento das atividades notariais e de registro, ao discipliná-las, dispõe, no art. 22, XXV, que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos, bem como delinea o regime jurídico de funcionamento das referidas atividades, notadamente, no art. 236.

Por conseguinte, a União exerceu a competência privativa ao editar a n. 6.015 de 1973, a qual determina normas gerais das atividades de registros públicos. Insta consignar que mencionada lei não abrange as atividades notariais, mas tão somente as atividades de registro,

quais sejam, o Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos e o Registro de Imóveis, conforme art. 1º.

Conforme leciona Marcelo Rodrigues, a competência da União Federal para legislar sobre registros públicos não se confunde com a competência dos Estados para determinar a organização e divisão judiciária, as quais são de competência dos Tribunais de Justiça, por meio de propositura de projeto de lei, nos termos do art. 96, II, “d”, da Constituição da República.<sup>1</sup>

Logo, para a criação ou extinção de um serviço notarial ou registral é imprescindível a propositura de projeto de lei estadual pelo respectivo Tribunal de Justiça, o qual será submetido a aprovação pela Câmara Legislativa estadual para aprovação ou rejeição.

Ainda na Constituição da República, o art. 236, especificamente no parágrafo primeiro, determina que Lei Ordinária Federal “regulará” as atividades em comento, de forma que a mesma foi editada em 1994. Trata-se da Lei n. 8.935/94, também denominada Lei dos Notários e Registradores. Referido diploma legal dispõe acerca do funcionamento das serventias extrajudiciais, responsáveis por desempenharem as atividades notariais e de registro, bem como disciplina os direitos e responsabilidades dos notários e registradores, incluindo, além dos serviços registrais, os tabelionatos de notas e protesto.

A partir das Leis ns. 6.015 e 8.935, mencionadas alhures, e da Constituição da República, pode-se extrair o conceito e a natureza jurídica da atividade notarial e de registro. Inicialmente, constata-se que referidas atividades consubstanciam-se em serviços estabelecidos com a finalidade de garantir a autenticidade, segurança jurídica, publicidade e eficácia dos atos jurídicos.

Com efeito, pode-se extrair o conceito das atividades em comento a partir do art. 1º da Lei n. 8.935/94, o qual determina que “os serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.” Logo, consistem referidas atividades em serviços de organização técnica e administrativa, desempenhados em caráter privado, como bem determina o art. 236 da Constituição da República.

As atividades notariais e de registro são desenvolvidas pelas serventias extrajudiciais, responsáveis pela garantia da publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia dos atos e negócios jurídicos celebrados no âmbito social. No Direito brasileiro, as serventias

---

<sup>1</sup>RODRIGUES, Marcelo. *Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais – Provimento CGJ 260/2013 – Comentado*. Belo Horizonte: SERJUS – ANOREG/MG, 2016. p. 24.

extrajudiciais possuem fundamento constitucional no artigo 236 da Constituição da República, dispositivo que prevê a forma de desempenho da referida atividade.

Assim preleciona mencionado dispositivo:

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

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

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

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

Acerca desse sistema adotado pela Constituição da República de 1988, no desempenho dos serviços notariais e de registro impõem-se reproduzir as elucidativas afirmações de Renato Nalini, ao se referir sobre o caráter privado atribuído às atividades em comento pela Constituição da República de 1988, no seguinte sentido:<sup>2</sup>

A solução que o constituinte encontrou para os serviços chamados extrajudiciais, os antigos “cartórios”, foi a mais inteligente do pacto fundante de 5.10.1988. Entrega, mediante delegação, uma atuação estatal relevante para exercício pela iniciativa privada. Por conta e risco do delegado do serviço público. Além de nada investir na serventia, o Governo leva quase metade da remuneração do responsável, que arca – integralmente – com o custeio dos serviços. Houve um choque de eficiência na prestação a partir de 1988. Imbuídos da necessidade de oferecer préstimos cada dia melhores, os novos delegados investiram em gestão inteligente. O resultado foi alvissareiro. O extrajudicial posicionou-se anos luz à frente do judicial em sentido estrito.

Do dispositivo constitucional em análise, nota-se que a atividade notarial e de registro são transferidas pelo Poder Público ao particular por meio da descentralização administrativa, na modalidade de delegação do serviço.

Ademais, um dos objetivos das atividades notariais e de registro é garantir autenticidade aos atos registráveis. Equivale à autenticidade ao atributo de presunção de veracidade dos atos que constam dos livros de registro ou dos atos praticados nos tabelionatos de notas, uma vez que realizados por profissional do direito dotado de fé pública, a ele deferida pelo Estado.

---

<sup>2</sup>NALINI, José Renato. *O Extrajudicial tem Futuro*. Disponível em: Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODA4OQ==>>. Acesso em 11 ago 2016.

Cumpra esclarecer que a referida presunção de veracidade é relativa, em decorrência do sistema registral adotado pelo Brasil. Por oportuno, vale salientar que o sistema de registro adotado é o da fé pública relativa, que gera presunção relativa de veracidade, porquanto o art. 1.247 do Código Civil prevê que, caso o teor do registro não exprima a verdade, o mesmo poderá ser anulado ou retificado, em proteção aos direitos do verdadeiro titular do direito. Acrescenta o parágrafo único do dispositivo que “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

Portanto, o direito registrado possui presunção de veracidade e é oponível à terceiros, contudo, no caso de não exprimir a verdade acerca da titularidade do direito, o registro comporta retificação ou anulação em juízo. Da mesma forma, os atos praticados pelos tabeliães de notas, em especial, as escrituras públicas, possuem presunção de veracidade quanto à forma e legalidade, todavia, trata-se de presunção relativa, podendo ser suscitada eventual invalidação em juízo. Em síntese, os atos praticados pelos titulares das serventias extrajudiciais são presumidos verdadeiros, somente podendo ser discutida sua invalidade, em juízo.

Outro objetivo das atividades extrajudiciais consiste na segurança jurídica, a qual se trata também de importante atributo do sistema notarial e registral, uma vez que garante perenidade e confiança nos negócios jurídicos celebrados.

É essencial para o entendimento da usucapião extrajudicial a compreensão da função pública das atividades das serventias extrajudiciais, aliada ao caráter privado em que são exercidas. Com efeito, em que pese serem referidas atividades desempenhadas e geridas em caráter privado, como determina expressamente a Constituição da República, não perdem o caráter de públicas. Nesse sentido, Luís Paulo Aliende Ribeiro esclarece que:<sup>3</sup>

[...] são peculiares e exclusivos os contornos da função pública notarial e de registros no Brasil. A atividade apresenta uma face pública, inerente à função pública e por tal razão regrada pelo direito público (administrativo), que convive, sem antagonismo, com uma parcela privada, correspondente ao objeto privado do direito notarial e registral e ao gerenciamento de cada unidade de serviço, face esta regrada pelo direito privado.

Logo, percebe-se que a atividade extrajudicial tem um viés público e outro privado. Público porque é atividade de interesse do Estado, definidas pela Constituição Federal e transferida a execução a um particular. Nesse sentido, não se pode olvidar que os contornos da atividade devem obedecer os princípios gerais da Administração Pública

---

<sup>3</sup>RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. *Regulação da função pública notarial e de registro*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 181.

(legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência), bem como, buscar sempre o interesse público.

Por outro lado, a atividade é exercida em caráter privado, o que significa que o titular da delegação a exerce por sua conta e risco, notadamente, porquanto responsável exclusivo pelo gerenciamento administrativo e financeiro da serventia, podendo contratar quantos prepostos entender necessário para a adequada prestação do serviço (art. 21, Lei n. 8.935/94). Ademais, esse delegatário contrata os prepostos em seu próprio nome, nos termos por ele definido, conforme as normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), uma vez que a serventia extrajudicial não possui personalidade jurídica.

Quanto à natureza jurídica das atividades de notas e de registro, José Afonso da Silva assevera que não se confundem os serviços públicos com os serviços notariais e de registro, uma vez que a atividade dos serviços públicos é atividade material, diferentemente das notariais e registras, que são jurídicas ou formais. Para o autor, trata-se de função pública, mas não na modalidade específica de serviço público.

Ademais, Silva argumenta que o serviço público somente pode ser prestado pelo Estado direta ou indiretamente, pela concessão ou permissão, mediante procedimento licitatório, o que não se confunde com a delegação de serviços extrajudiciais, realizada após concurso público de provas e títulos.<sup>4</sup>

No que tange ao sistema jurídico dos notários e registradores, passa-se a análise da Lei n. 8.935/94 (Lei dos Notários e Registradores). O art. 3º do referido diploma legal determina que o tabelião e os oficiais de registro são profissionais do direito, dotados de fé pública. Ademais, os arts. 6º e 7º da mesma lei fixa a competência dos notários para formalizarem juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos jurídicos a eles submetidos e lavrar documentos, como escrituras e procurações públicas, testamentos e atas notariais.

Conforme a lição de Brandelli, o notariado brasileiro é de profissionais, porquanto não possuem a condição de funcionário público, de acordo com o estudado alhures, bem como exerce a atividade de modo privado, *ex vi* do art. 236 da Constituição da República.<sup>5</sup>

Portanto, percebe-se que o notariado brasileiro é exercido com independência pelos tabeliões, bem como que esses possuem liberdade, uma vez que exercem a atividade em caráter privado e com autonomia. Contudo, jamais se olvide de que esses profissionais, do direito que são, devem obediência estrita à lei, pois visam executá-la, de forma que o princípio da legalidade é primordial tanto na atividade de notas como na de registro.

---

<sup>4</sup>SILVA, José Afonso da. *Comentário Contextual à Constituição*. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 873.

<sup>5</sup>BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, p. 75.

Além disso, pode-se inclusive dizer que a função do tabelião é seguir a lei em seus estritos termos, formalizando a vontade das partes juridicamente, obstando a celebração de negócios jurídicos ineficazes, nulos, anuláveis ou com qualquer vício que sejam capazes de causar litígios posteriores. Nessa esteira, destaca-se outro princípio importante para a atividade em comento: o princípio da cautelaridade, também denominado princípio da profilaxia.

Referido princípio estabelece que os tabeliães ou notários devem desempenhar suas funções visando a prevenção de litígios ou demandas judiciais posteriores, razão pela qual devem obediência estrita aos termos da lei. Dessa forma, conseqüentemente, serão aptos a garantir a devida segurança jurídica ao sistema, um dos objetivos da Lei de Registros Públicos.

Ademais, os tabeliães e oficiais registradores se submetem aos princípios gerais da administração pública, quais sejam, a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, já que a atividade que desempenham consiste em função pública, embora seja desenvolvida em caráter privado, conforme demonstrado em capítulo anterior.

Por fim, cabe mencionar que, para o fiel cumprimento da lei e das normas que regulam a atividade, é estabelecida a fiscalização pelo Poder Judiciário de cada Estado, por meio das corregedorias gerais de justiça dos respectivos Tribunais de Justiça, cada qual no seu âmbito de competência.

Nessa linha, confira-se o art. 38 da Lei n. 8.935/94:

Art. 38. O Juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e socioeconômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

### **3 Aspectos gerais da usucapião**

A usucapião é forma de aquisição originária de direito real, qual seja, a propriedade imaculada de qualquer vício anterior, e fundamenta-se em dois pressupostos: a posse *ad usucapionem* e o tempo, que configuram seus elementos essenciais. Assim, para uma situação fática caracterizar a usucapião é necessário que o interessado possua uma posse prolongada no tempo, sem qualquer interrupção ou resistência contrária.

A posse *ad usucapionem* é aquela suscetível de usucapião por ser mansa, pacífica e ininterrupta, bem como exercida com *animus domini*. Quanto ao elemento tempo, esse é determinado de acordo com o caso concreto, sendo que o Código Civil, ao elencar as modalidades de usucapião, dispõe o prazo devido para cada uma delas.

Conforme leciona Benedito Silvério Ribeiro, a posse mansa e pacífica é a exercida sem violência ou oposição do proprietário ou possíveis interessados. Caracteriza-se referida posse diante da inércia do proprietário ou quando este pratica algum ato frustrado para retirar a posse do possível usucapiente, de forma que se retorna ao estado anterior<sup>6</sup>. Ademais, a posse será ininterrupta quando contínua, e deixará de ser contínua quando os atos de posse cessarem completamente.

Registre-se que o que legitima a usucapião é a inércia do antigo possuidor face à posse do usucapiente. A negligência do antigo proprietário ao deixar de cumprir a função social da propriedade justifica a usucapião, de sorte que o exame a ser realizado é da posse atual que, estando de acordo com os requisitos legais, constituirá a usucapião. Com efeito, o direito do usucapiente surge da situação de fato, caracterizando a aquisição originária da propriedade.

Portanto, não há que se falar em análise dos títulos precedentes diante de posse mansa, pacífica e ininterrupta, vez que inexistente qualquer relação jurídica entre o usucapiente e o antigo possuidor. Ademais, por ser a aquisição originária, se houver qualquer ônus real de responsabilidade do antigo proprietário, sobre o imóvel usucapido, não subsistirá o gravame ao usucapiente.<sup>7</sup>

Corroborando, leciona Pontes de Miranda:

Adquire-se, porém não se adquire de alguém. O novo direito já começou a formar-se antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se a impossibilidade de coexistência, e não sucessão, não o nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, a *fortiori*, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente.<sup>8</sup>

No direito brasileiro existem três espécies de usucapião: a extraordinária, a ordinária e a especial, diferindo-se uma das outras pelos requisitos legais.

---

<sup>6</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 1, 8ª ed., São Paulo: Saraiva. 2008. p. 734.

<sup>7</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 1, 8ª ed., São Paulo: Saraiva. 2008. p.171.

<sup>8</sup> Comentários, cit., Forense. 1977, citado por RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 1, 8ª ed., São Paulo: Saraiva. 2008. p.171.

A usucapião extraordinária, também denominada quinquenária, tem como requisitos a posse mansa, pacífica e ininterrupta por quinze anos, nos termos no art. 1.238, do Código Civil. Não há que se falar nessa modalidade de qualquer requisito suplementar, somente sendo exigidos os essenciais, quais sejam, posse *ad usucapionem* e tempo.

É possível que a propriedade por usucapião extraordinária seja adquirida pela posse qualificada, em dez anos, caso o usucapiente tenha estabelecido sua moradia habitual no imóvel em questão, ou nele realizado obras ou serviços produtivos (art. 1.238, p.ú, do Código Civil).

De outro lado, a usucapião ordinária pressupõe a posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de dez ou cinco anos. Embora apresente prazo razoavelmente menor que o da usucapião supramencionada, a ordinária exige os elementos suplementares, consubstanciados no justo título e boa-fé.

Justo título é um instrumento aparentemente legítimo, idôneo e adequado à aquisição de um bem por modo derivado, independente de ter sido ou não levado à registro. Contudo, é inapto a transferir a propriedade, vez que maculado de vício formal ou material.<sup>9</sup>

A usucapião ordinária será adquirida pela posse simples, no prazo de dez anos, ou pela qualificada, no prazo de cinco anos, neste último caso, se o imóvel usucapido tiver sido adquirido, onerosamente, com base em registro, que posteriormente foi cancelado, desde que o possuidor nele tiver estabelecido sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A usucapião especial, também denominada usucapião pró-moradia, subdividida em especial rural e especial urbana, encontra-se disciplinada na Constituição Federal (art. 191 e 183, ambos da CF), por ter relevância para tanto, na medida em que representa a garantia do direito fundamental social da moradia e exterioriza o princípio da função social da propriedade. Nessa esteira, a referida modalidade tem como escopo conferir a moradia ao sujeito de direitos não proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Difere-se a usucapião especial das demais modalidades por exigir requisitos suplementares, em que pese dispensar o justo título e a boa-fé. A especial impõe condicionantes ao tamanho do imóvel a ser usucapido, prazos significativamente menores, finalidade específica da posse e ausência de propriedade sobre outro imóvel, além do requisito da pessoalidade, que torna inaplicável a esta modalidade a disposição do art. 1.207, do Código Civil.

---

<sup>9</sup>FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 7ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2011. p. 342.

Quanto à usucapião especial rural, são requisitos suplementares para a aquisição da propriedade: o imóvel não ser superior a cinquenta hectares e estar localizado no perímetro rural, nos termos da respectiva lei de uso e ocupação do solo; utilização do imóvel em questão para moradia, tornando-o também produtivo por meio do trabalho do usucapiente ou de sua família; ocupação mansa, pacífica e com *animus domini* por cinco anos ininterruptos; não ser o usucapiente proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Em contrapartida, para a aquisição da propriedade pela usucapião especial urbana, o imóvel, de até duzentos e cinquenta metros quadrados, deve estar localizado em área urbana e ser utilizado para moradia do usucapiente, que deve possuí-lo por cinco anos ininterruptos e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Ressalta-se que o requisito do uso do imóvel para moradia exige a habitação efetiva do bem, admitindo a doutrina a utilização mista, para residência e trabalho, simultaneamente. Ademais, a moradia pode ser dos cônjuges, companheiros, individual e de todos que se adéqüem no sentido amplo de entidade familiar.

A usucapião especial urbana apresenta duas subespécies: a coletiva e a familiar. A primeira caracteriza-se por beneficiar várias famílias de baixa renda, que ocupam o mesmo espaço e não, necessariamente, possuem laços de afetividade, sendo irrelevante a personalidade no exercício da posse. Ademais, verifica-se, consoante art. 10, da Lei 10.257, que o imóvel a ser usucapido deve apresentar medida superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, sendo impossível identificar quais partes do terreno são ocupadas por cada família.

Quanto à segunda subespécie de usucapião especial urbano, qual seja, a familiar, que foi instituída pela Lei 12.424/11, por meio da inserção do art. 1240-A, no Código Civil, essa é a modalidade objeto desse trabalho e será profundamente analisada nos próximos capítulos.

Há, ainda, a usucapião indígena, prevista no art. 33, do Estatuto do Índio (Lei n. 6.001, de 19 de dezembro de 1973). Nos termos do referido dispositivo, o índio que ocupe como próprio, por dez anos ininterruptos, trecho de terra rural inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Por fim, ressalta-se que todas as modalidades supra citadas são passíveis de conferir a aquisição da propriedade pelo processamento da usucapião na via extrajudicial.

#### **4 Usucapião extrajudicial**

Preliminarmente, consigna-se que a usucapião extrajudicial não se trata de uma nova modalidade de usucapião. Consiste referido instituto, introduzido com o Novo Código de

Processo Civil, em forma de processamento da usucapião no âmbito do Ofício de Registro de Imóveis, prescindindo de homologação ou intervenção judicial.

A usucapião é forma de garantir o direito da propriedade a quem cumpre devidamente a função social determinada nos artigos 182 e 186 da Constituição da República de 1988. Nesse sentido, encontra-se a usucapião alinhada ao Estado Democrático de Direito, que visa assegurar as liberdades dos cidadãos e cumprir devidamente as leis a ele impostas.

Tradicionalmente, o instituto da usucapião se efetivava precipuamente por meio de ação judicial, a qual era dispensável apenas na limitada hipótese de legitimação de posse, nos termos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Com o novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/13), foi introduzido na Lei n. 6.015/73 o art. 216-A, o qual dispõe acerca da usucapião extrajudicial, a ser efetivada por meio das serventias extrajudiciais, em todas as suas modalidades, desde que presentes os requisitos. A medida foi adotada legislativamente como forma de desjudicialização, assunto prestigiado pelo novo diploma processual, porquanto dispensa a ação judicial e possibilita o acesso à justiça de forma mais simplificada e ágil.

Com efeito, a usucapião extrajudicial se mostra como medida de ampliação do acesso à justiça, uma vez que viabiliza o reconhecimento do direito da propriedade por meio dos cartórios. Da análise do art. 2016-A da Lei de Registros Públicos denota-se que a usucapião extrajudicial é procedimento administrativo “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”.

Referido pedido deve ser instruído com os documentos elencados no dispositivo legal, quais sejam, ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Ocorre que o instituto em tela, por ser novidade no ordenamento jurídico brasileiro, já se mostra polêmico por parte dos doutrinadores e vem sendo alvo de críticas, algumas positivas, outras negativas. Dentre as primeiras destaca-se as referidas celeridade e facilidade, aliadas à desjudicialização promovida, uma vez que é capaz de diminuir as longas demandas

de usucapião no Poder Judiciário, o que se mostra como o verdadeiro intuito do legislador no contexto da tendência de desjudicialização.

Nesse sentido, vale mencionar as lições de Brandelli, em obra especificamente destinada à usucapião extrajudicial:<sup>10</sup>

Sempre se viu, no direito brasileiro, a usucapião ser judicial, e de tal maneira esse costume ficou incrustado no meio jurídico que ideia diversa pode soar estranha à primeira vista, muito mais pela conformidade com a forma que sempre existiu do que por uma impossibilidade jurídica bem argumentada em sentido contrário. Todavia, apesar da surpresa que pode trazer ver certo instituto deslocar-se da esfera jurisdicional para a extrajudicial, e de eventual desconforto decorrente da necessidade de sair do lugar-comum, a desjudicialização de certos institutos, em casos em que não haja lide, tem sido bem recebida pela comunidade jurídica e pela sociedade.

Por fim, quanto às breves considerações, vale registrar a natureza jurídica da usucapião administrativa. Para tanto, importa recordar, conforme tratado em capítulo alhures, que os tabeliães e oficiais registradores exercem função pública, de caráter administrativo, não jurisdicional, transferida pelo Estado, por meio de delegação administrativa. Por essa razão, a usucapião extrajudicial trata-se de processo administrativo, “conduzido por uma autoridade administrativa, que o preside, analisa o conjunto probatório, e, ao final, defere ou denega o pedido feito.”<sup>11</sup>

#### *4.1 Requisitos e processamento da usucapião extrajudicial*

Como procedimento administrativo realizado, primordialmente, no ofício de registro de imóveis, cabe ao oficial registrador analisar todas as questões procedimentais e de mérito impostas pela lei, cumprindo seu dever com a legalidade, contudo, sem possibilidade de analisar questões que ultrapassem sua atribuição definida em lei. Ressalta-se, portanto, que pontos que demandam exclusiva análise jurisdicional, não podem ser analisados ou decididos pelo registrador.

Além disso, cumpre observar a possibilidade de revisão jurisdicional do procedimento realizado na serventia, durante ou após todo o trâmite, porquanto consiste em atividade administrativa passível de análise judicial.<sup>12</sup> Ainda, quanto à natureza jurídica, vale

---

<sup>10</sup>BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*: De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 16.

<sup>11</sup>BRANDELLI, Leonardo, op. cit., p. 24.

<sup>12</sup>BRANDELLI, Leonardo, op. cit., p. 24.

ressaltar que, por ser procedimento administrativo, não deixa de ser forma de aquisição originária da propriedade.

Foi a partir do novo Código de Processo Civil que a usucapião administrativa ganhou maior destaque e aplicabilidade. Isso porque o *novel* diploma processual pretendeu impor menores limitações, simplificar, bem como ampliar as hipóteses do reconhecimento do referido instituto nos ofícios de registro de imóveis.

Ao tratar da usucapião extrajudicial, o art. 1.071 do novo CPC alterou a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), para acrescentá-la o art. 216-A.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup>Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 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. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 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. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro

Na análise desse instituto, preliminarmente, insta consignar sua constitucionalidade. Brandelli afirma que não há qualquer impedimento constitucional ao reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, quando ausente lide entre as partes, desde que essa possibilidade não afronte o princípio da inafastabilidade do provimento judicial, insculpido no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal.<sup>14</sup>

*In casu*, não há qualquer violação desse direito fundamental, até porque, como bem denota o *caput* do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 não há prejuízo da utilização da via jurisdicional, que fica como opção ao interessado. Logo, o interessado pela aquisição da propriedade por meio da usucapião pode optar por utilizar a via judicial ou extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos, bem como a rejeição do requerimento no ofício do registro de imóveis não obsta o ajuizamento posterior de ação judicial para tanto (art. 216-A, §9, Lei n. 6.015/73).

Do dispositivo em análise, traduz-se que a usucapião administrativa do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 pode ser reconhecida em qualquer das modalidades de usucapião, diferentemente da modalidade prevista na Lei n. 11.977/09.<sup>15</sup> Assim, a usucapião extrajudicial pode ser utilizada para a aquisição da propriedade, seja a ordinária, a extraordinária, a especial urbana ou rural, a coletiva ou a familiar, desde que presentes os requisitos impostos a cada uma delas pelo Código Civil ou pela Constituição da República, a depender da modalidade.

---

interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante tiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

<sup>14</sup> BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*: De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 16.

<sup>15</sup> BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*: De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p.26.

Esclarece-se que não se encaixa no objeto de estudo dessa pesquisa a análise dos requisitos de cada modalidade de usucapião instituído pelo Código Civil de 2002 ou pela Constituição da República de 1988, uma vez que o que possui relevância ao procedimento de desjudicialização são os requisitos para a utilização da via extrajudicial no reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Além disso, segundo Leonardo Brandelli, o procedimento da usucapião no ofício de registro de imóveis pode ser utilizado para a aquisição de qualquer direito imobiliário usucapível, porquanto a lei não impõe restrição.<sup>16</sup> A doutrina reconhece, ainda, como grande fator de facilitação da utilização do procedimento administrativo a desnecessidade de participação do Ministério Público e de homologação judicial.<sup>17</sup>

Da análise do art. 2016-A da Lei de Registros Públicos denota-se que a usucapião extrajudicial é procedimento administrativo “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”. O pedido deve ser instruído com os documentos elencados no dispositivo legal, quais sejam, ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Assim, nota-se que a via extrajudicial para o reconhecimento da usucapião somente poderá ser aviada nos casos em que não houver qualquer dissenso entre o requerente e os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o que garante o cumprimento do princípio da segurança jurídica, norteador do sistema registral brasileiro. Ademais, nesse intuito, o legislador também exigiu apresentação ao oficial do justo título da posse.

Pois bem, ainda para garantir a segurança jurídica do procedimento extrajudicial, exige-se a apresentação de ata notarial para fins de prova do tempo da posse do requerente. Trata-se de instrumento público feito no âmbito das serventias extrajudiciais, notadamente, no

---

<sup>16</sup> BRANDELLI, Leonardo, *op. cit.*, p. 26.

<sup>17</sup> PAIVA, João Pedro Lamana *apud* BASTOS, Cristiano de Melo; SILVA, Mirelle Stefani. O novo CPC e a usucapião administrativa: a desjudicialização do procedimento. *Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil*, São Paulo, Síntese/Sage, v. 97, a. XIII, p. 551, set-out 2015.

tabelionato de notas, por profissional do direito, dotado de fé pública. A ata notarial é o instrumento notarial utilizado para que o tabelião de notas autentique fatos que ele presencie.

Outro documento exigido e que merece análise mais aprofundada trata-se da planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Referido documento aliado à obrigatoriedade de notificação pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, daquele que não assinar o memorial para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como concordância, garantem a comprovação da ausência de litigiosidade na aquisição pela usucapião, requisito indispensável para ser possível na via administrativa.

Ademais, os parágrafos 3º, 4º e 5º do dispositivo em tela contribuem para a segurança jurídica do procedimento, bem como para preservar interesses de terceiros sobre o imóvel a ser usucapido. Com efeito, o oficial tem a prerrogativa de realizar ou solicitar qualquer diligência para sanar qualquer ponto de dúvida que tiver sobre a posse em questão.

Ainda, exige-se que o oficial registrador dê ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido, bem como promova a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em quinze dias.

No mesmo sentido, o dispositivo em questão no parágrafo 10 é de extrema clareza ao impor que, em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer interessado ou por algum dos entes públicos, o oficial de registro de imóveis, obrigatoriamente, remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel. Destarte, percebe-se que o legislador foi criterioso e cauteloso na redação do dispositivo, impondo limites à assegurar a certeza na ausência de litígio, a preservação de interesse de terceiros sobre o imóvel, bem como a segurança jurídica.

### **3 CONCLUSÃO**

Ante todo o exposto, conclui-se que o procedimento de usucapião administrativa foi prevista no novo Código de Processo Civil como forma de desjudicialização, uma vez que, tradicionalmente, o mesmo se desenvolvia na via judicial. Em avanço à possibilidade prevista

na Lei n. 11.977/09, o diploma processual vigente buscou facilitar o procedimento, bem como ampliar suas hipóteses de incidência, a fim de incentivar o uso da via extrajudicial e, conseqüentemente, diminuir as demandas judiciais acerca do tema.

Como cediço, a ação de usucapião é uma das mais lentas no processo jurisdicional, por ter inúmeras formalidades legais, bem como em razão da impossibilidade fática do Poder Judiciário resolver com agilidade os requisitos impostos. Nesse sentido, a usucapião administrativa visa angariar os casos em que não haja litígio, sem se descuidar da segurança jurídica e prevenção dos direitos de terceiros, notadamente, pela exigência de publicação de edital em jornal de grande circulação, bem como o assentimento dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Ademais, todo o regime jurídico aplicável nos serviços desempenhados pelas serventias extrajudiciais garante a segurança do procedimento.

Embora o instituto seja novo e ainda faltem estudos doutrinários e entendimentos jurisprudenciais a complementá-lo, já há críticas na doutrina de direito imobiliário, no sentido de que o legislador poderia ter facilitado ainda mais a utilização da usucapião pela via extrajudicial, diminuindo as limitações impostas como requisitos para tanto. Todavia, já se percebe no novo CPC a preocupação do legislador com o processo de desjudicialização, bem como um grande avanço em prever o instituto em análise para qualquer modalidade de usucapião e qualquer direito real que possa ser usucapível.

Por fim, conclui-se pela plausibilidade da nova previsão legal, destacando-se a celeridade e a efetividade. Em que pese ser um procedimento com muitos requisitos documentais, é inegável que o procedimento realizado administrativamente é mais célere do que o processo judicial. Isso porque, depois de adentrar no ofício de registro de imóveis, o procedimento passará pela qualificação registral, com prazo de trinta dias, em regra, e se tiver tudo nos conformes, ultrapassados os prazos de notificações, publicações, e eventuais impugnações, sem dissenso de terceiros, 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, garantindo a eficácia do ato jurídico de aquisição da propriedade.

Portanto, a celeridade e efetividade são nítidas, uma vez que o processo judicial pode durar mais de dez anos, em razão da precariedade em que se encontra o Poder Judiciário, enquanto o extrajudicial não durará mais de cinco meses, após entrar no protocolo do registro de imóvel e o requerimento estiver conforme a lei exige. A efetividade é garantida pelo provimento em tempo célere, bem como pelo registro na matrícula do imóvel ou abertura de matrícula, quando for necessária, o que garante a oponibilidade do direito de propriedade *erga*

*omnes*. Não se pode olvidar que mesmo no processo judicial de usucapião, a oponibilidade e eficácia da aquisição da propriedade do imóvel só se dão com o registro na matrícula do mesmo.

#### **4 BIBLIOGRAFIA**

BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*: De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 7ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2011.

NALINI, José Renato. *O Extrajudicial tem Futuro*. Disponível em: Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODA4OQ=> =>.

PAIVA, João Pedro Lamana *apud* BASTOS, Cristiano de Melo; SILVA, Mirelle Stefani. O novo CPC e a usucapião administrativa: a desjudicialização do procedimento. *Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil*, São Paulo, Síntese/Sage, v. 97, a. XIII, p. 551, set-out 2015.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 1, 8ª ed., São Paulo: Saraiva. 2008.

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

RODRIGUES, Marcelo. *Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais – Provimento CGJ 260/2013 – Comentado*. Belo Horizonte: SERJUS – ANOREG/MG, 2016.

SILVA, José Afonso da. *Comentário Contextual à Constituição*. São Paulo: Malheiros, 2005.