

IV ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

HELENA NASTASSYA PASCHOAL PITSICA

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

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - 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 Gagher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

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

D597

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

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Maria Creusa De Araújo Borges; Helena Nastassya Paschoal Pitsica
– Florianópolis: CONPEDI, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-426-6

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constitucionalismo, desenvolvimento, sustentabilidade e smart cities.

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

CDU: 34



IV ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

No presente livro, são tratados vários temas. O interessante é que perpassa por todos eles, direta ou indiretamente, a ideia de responsabilidade civil. O Direito Civil Contemporâneo pode ser visto sob dois prismas. Primeiramente, como sinônimo de Direito Civil Constitucional; em segundo lugar, como Direito Civil dogmático, visto sob a ótica do Direito Privado e da autonomia privada. Nos textos que compõem este livro, pode-se verificar ambas as vertentes. Espera-se que o leitor possa tirar bom proveito.

**A ATA NOTARIAL COMO MEIO PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO
FUNDAMENTAL DA PROPRIEDADE POR MEIO DO PROCEDIMENTO DA
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

**THE NOTARIAL MINUTES AS A MEANS TO EFFECT THE FUNDAMENTAL
RIGHT OF PROPERTY THROUGH THE PROCEDURE OF EXTRAJUDICIAL
USUCAPION**

Alexander Perazo Nunes de Carvalho ¹
Victor Felipe Fernandes De Lucena ²

Resumo

O presente artigo tem como objetivo analisar a efetivação da aquisição da propriedade mediante a usucapião extrajudicial, adquirindo-se o direito fundamental à propriedade privada em face do exercício da posse sobre um bem imóvel, visando ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, por certo lapso temporal. Nessa perspectiva, a busca pela realização desse direito real passa pela lavratura de uma Ata Notarial no curso do procedimento da Usucapião Extrajudicial.

Palavras-chave: Ata notarial, Propriedade, Direito fundamental, Procedimento da usucapião extrajudicial. lei nº 13.465/2017

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to analyze the acquisition to property through the procedure of extrajudicial usucapion, acquiring the fundamental right to property private in view of the exercise of ownership over a real property, aiming at the recognition of ownership and attribution of title capable of modifying the formal ownership for those who own the domain, for a certain period of time. From this perspective, the search for the realization of this real right, involves the drawing up of a Notary Act in the course of the procedure of Extrajudicial Usucapion.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Notarial minutes, Property, Fundamental right. extrajudicial usucapion procedure, Law nº. 13.465/2017

¹ Doutor e Mestre em Direito pela Universidade de Fortaleza. Professor do Programa de Mestrado em Direito Acadêmico da Unichristus. Professor da Unifor

² Advogado. Mestrando em Direito do Programa de Mestrado em Direito Acadêmico da Unichristus

1 Introdução

A posse é elemento necessário para a aquisição da propriedade, exigindo-se que seja prolongada e que preencha certos requisitos legais.

No Brasil, no procedimento da usucapião, seja judicial, que se processa no Poder Judiciário, seja extrajudicial, que tramita no Cartório e é o foco do presente trabalho, adquire-se a propriedade ou outros direitos reais mediante a posse por certo lapso temporal, observadas as demais exigências previstas na lei.

Nesse procedimento da usucapião extrajudicial, modo originário de aquisição da propriedade, no qual não há relação jurídica base entre o antigo proprietário e o novo proprietário, exige-se a ata notarial lavrada pelo tabelião.

No documento, atesta-se o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 do Código de Processo Civil (CPC/2015), Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (BRASIL, 2015), conforme previsão do art. 216-A, inciso I, do mesmo Diploma, com a redação dada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (BRASIL, 2017b).

Nesse cenário, no ano de 2017 foi publicado o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017 (BRASIL, 2017a), do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o qual estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O objetivo geral do presente trabalho, assim, é demonstrar a relevância dos dispositivos legais e demais normas regulamentares dos órgãos competentes, em especial do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), quanto ao procedimento da Usucapião Extrajudicial.

A metodologia utilizada neste trabalho acadêmico abrange o desenvolvimento de pesquisa bibliográfica, em meio físico ou virtual, em livros e artigos doutrinários, com investigação histórico-jurídica e jurídico-exploratória, além de análise da legislação pertinente e das fontes jurisprudenciais sobre a matéria.

O presente trabalho, dividido em cinco tópicos, iniciados e concluídos respectivamente por esta introdução e a conclusão, discorre, no segundo tópico, sobre a evolução da ata notarial e a desjudicialização do direito, no terceiro, apresenta a ata notarial na usucapião extrajudicial e, no quarto tópico, estuda as alterações normativas operadas pela Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017b) e pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ (BRASIL, 2017a).

2 A evolução da ata notarial e a desjudicialização do Direito

Não são pacíficas entre os historiadores as informações sobre a primeira ata notarial lavrada em terras brasileiras, apontando-se que tenha sido por Pero Vaz de Caminha, escrivão da armada portuguesa, ao descrever o Brasil para o rei de Portugal (BRANDELLI, 2011).

Corroborando essa afirmação, Brandelli (2011, p. 41) afirma que:

No Brasil, a primeira ata notarial lavrada o foi por Pero Vaz de Caminha, escrivão da armada portuguesa, ao narrar para o rei de Portugal a descoberta e a posse das novas terras. Embora lavrada sob outra designação, a carta de Pero Vaz de Caminha, levada para Portugal por Gaspar de Lemos, e que é o “registro de nascimento” do Brasil, constitui-se efetivamente na primeira ata notarial lavrada em solo pátrio, uma vez que lavrada pelo escrivão da armada e dada a sua natureza narrativa.

Já outros estudiosos da matéria defendem que a primeira ata notarial foi lavrada por Rodrigo de Escobedo, o tabelião do Consulado dos Mares, quando presenciou Colombo perguntando aos índios se existia alguma objeção ao esbulho da posse feito pelos europeus, ocasião em que se registrou o silêncio dos índios.

Apesar dos debates, prevalece o entendimento de que a Carta de Caminha foi redigida de forma narrativa, contendo a descrição, para o rei de Portugal, da descoberta de novas terras, o que atenderia aos requisitos necessários ao seu enquadramento como ata notarial, sustentando a visão dominante sobre ela de ser legítimo documento no marco inicial da ata notarial, sendo a primeira ata lavrada no Brasil.

No ordenamento jurídico brasileiro, a legislação que normatiza a ata notarial teve grande evolução, sendo inicialmente previsto, ainda que indiretamente, pelo Código de Processo Civil (CPC) de 1973 - Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (BRASIL, 1973a), que o tabelião ou seus substitutos declarem em instrumento público fatos que ocorrerem em sua presença, no art. 364 do CPC/73, *verbis*:

Art. 364. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença.

Posteriormente, a ata notarial passou a ser tratada diretamente pela Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (BRASIL, 1994), nominada de Lei dos Notários e Registradores, dispondo no art. 7º, inciso III, que aos tabeliões de notas compete com exclusividade lavrar atas notariais.

Assim, a Lei dos Notários e Registradores (BRASIL, 1994) é a que pela primeira vez versa diretamente sobre a ata notarial, atribuindo a competência exclusiva para a confecção de tal instrumento ao tabelião de notas.

A citada lei surgiu para regulamentar o disposto no art. 236 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, [2021]), tratando da ata notarial diretamente no art. 7º, III, e indiretamente no art. 6º, III, conforme transcrição a seguir:

Art. 6º Aos notários compete:

[...]

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

[...]

III - lavrar atas notariais; [...]

Indubitável que a Lei dos Notários e Registradores é de suma importância para a regulamentação e evolução da ata notarial, pois além de mencioná-lo diretamente, conferiu ao tabelião de notas a competência exclusiva para sua lavratura (TOMASZEWSKI, 2008).

Vale destacar, neste estudo evolutivo da ata notarial, que mesmo após a criação formal desse documento mediante a Lei nº 8.935/94 (BRASIL, 1994), restou uma lacuna na legislação, pois embora a Lei dos Notários e Registradores inaugurasse a previsão específica do instituto no ordenamento jurídico brasileiro, de forma direta e expressa, não estabeleceu os requisitos indispensáveis para a sua lavratura pelo tabelião de notas.

Essa omissão legislativa, contudo, foi sanada com o advento do Código Civil de 2002 - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002), o qual apresentou os requisitos para a lavratura de escritura pública, utilizados de forma análoga para a ata notarial, considerando-se as semelhanças dos institutos, em seu art. 215, *verbis*:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir

de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5 ° Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

Em síntese, com o advento do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002) foi suprida a lacuna da Lei nº 8.935/94 (BRASIL, 1994), passando-se a utilizar para a Ata Notarial, de forma análoga, os requisitos da Escritura Pública, dispostos no art. 215 do Código Civil.

O novo Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015), por sua vez, traz explicitamente no art. 384 a regulamentação do instituto, de modo que a existência e a forma como se manifesta algum fato podem ser atestadas ou documentadas, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião, sendo possível que dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos também constem da ata notarial.

O art. 384 do CPC/2015 (BRASIL, 2015) produz, portanto, inovação no instituto da ata notarial, permitindo que o tabelião nela faça constar imagens ou sons que ficarão disponíveis em arquivos eletrônicos ao interessado na atuação desse profissional do Direito.

Ademais, o art. 405 do CPC/2015 (BRASIL, 2015) dispõe que o documento público, como o é a ata notarial, faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declararem que ocorreram em sua presença.

Além dessa previsão específica, importa observar que a Lei nº 13.105/2015 (BRASIL, 2015) fez menção direta ou indireta ao instituto em diversas outras passagens, a exemplo do art. 1.071, que acrescenta o art. 216-A à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (BRASIL, 1973b) – Lei de Registros Públicos, o qual passa a apresentar a possibilidade de a Usucapião ser feita de forma extrajudicial, taxando alguns requisitos, entre eles a ata notarial, *verbis*:

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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

[...]

Para a constatação do disposto no inciso I recém-transcrito, o solicitante deverá apresentar mecanismos para que o tabelião possa afirmar o tempo da posse, cabendo a esse se cercar de todas as cautelas na lavratura dos fatos na ata notarial.

Dessa forma, fica evidenciada a intenção do legislador de, cada vez mais, abordar e utilizar a Ata Notarial, que, devido a isso, passou a ser um instituto muito importante para salvaguardar direitos.

Por último, foi publicado o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017 (BRASIL, 2017a), pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o qual estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, prevendo o instituto da ata notarial como documento necessário para o requerimento e processamento da usucapião extrajudicial ou administrativa.

Dessa breve análise da evolução da ata notarial no Brasil extrai-se a tendência de desjudicialização, visando desonerar o Poder Judiciário de decidir as demandas de jurisdição voluntária, concretizada, por exemplo, com a edição da Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007 (BRASIL, 2007), a qual possibilitou a realização de inventário e do divórcio por escritura pública (WEIZENMANN, 2016).

No tocante à usucapião, já havia a previsão da modalidade administrativa na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (BRASIL, 2009), referente à regularização fundiária de interesse social, prevendo a ata notarial nesse procedimento, o que foi revogado expressamente pela Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017b), passando a regulamentar o tema nos arts. 25 a 27.

O art. 1.071 do CPC/2015 (BRASIL, 2015), por sua vez, incluiu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973b), instituindo um procedimento comum de reconhecimento extrajudicial de qualquer modalidade de usucapião de bens imóveis.

Tais previsões situam a usucapião no seara da desjudicialização ou extrajudicialização do Direito, caracterizada pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais (VERONESE; SILVA, 2014).

As alterações na lei objetivam atribuir aos notários e registradores a solução de problemas nos quais há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, sem prejuízo da segurança jurídica e da celeridade na atividade extrajudicial, desafogando o Poder Judiciário de demandas que podem ser resolvidas no campo extrajudicial.

Vale salientar que, conforme prescrição do art. 236 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, [2021]) e dos arts. 1º ao 3º da Lei nº 8.935/94 (BRASIL, 1994), notários ou tabeliães e oficiais de registros públicos ou registradores são profissionais do Direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, em caráter privado, motivos pelos quais são profissionais qualificados para solucionar as demandas que surgem no campo administrativo.

Ademais, conforme dicção legal, esses profissionais são dotados de fé pública e prestam serviços públicos voltados a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia de atos jurídicos.

A escolha pela via extrajudicial, contudo, é facultada à parte, que poderá optar por demandar o pedido em juízo se assim o desejar, ainda que não se identifique a existência de litígio formado.

Nesse cenário, optando a parte pelo procedimento da usucapião extrajudicial, que se reputa mais célere, o procedimento se inicia a requerimento do usucapiente, em obediência ao princípio da instância que orienta o direito notarial e registral (CARVALHO, 1998).

A parte deverá estar assistida por advogado, por exigência legal decorrente da complexidade do ato postulatório. Juntamente à petição será acostada a prova documental pré-constituída, para comprovar a posse prolongada pelo tempo exigido no suporte fático de usucapião invocado, bem como as certidões negativas de distribuição, que comprovam a natureza mansa e pacífica dessa posse.

No tocante aos documentos a serem apresentados, inclui-se o justo título, se houver, a prova da quitação de tributos e taxas e quaisquer outros que tenham como propósito evidenciar a posse, como contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências, só para mencionar os mais comuns.

O legislador faz referência ainda à apresentação de ata notarial como meio de prova, objeto central do presente capítulo.

A ata notarial, regulada no art. 384 do CPC/2015 (BRASIL, 2015), é o instrumento público mediante o qual o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos (BRANDELLI, 2011).

Conforme estabelece a regra do citado dispositivo legal, a existência e o modo de existir de algum fato, a exemplo do tempo de posse sobre determinado bem imóvel, podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião, de modo que dados representados por imagem, como a localização do imóvel a ser usucapido, poderão constar da ata notarial, na forma do dispositivo legal a seguir reproduzido:

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

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

A ata notarial é lavrada por tabelião de notas de livre escolha da parte, e não pelo registrador de imóveis perante o qual corre o procedimento de usucapião e que acompanhará o

requerimento da usucapião, decorrendo da função tipicamente notarial de autenticar fatos (Lei nº 8.935/94, art. 6º, inc. III) (BRASIL, 1994), de modo que o tabelião não emite juízo de valor sobre os fatos verificados.

Difere da escritura declaratória porque, na ata notarial, é um terceiro que atesta o fato perante o tabelião, que colhe a manifestação de vontade e a formaliza.

Assim, para lavrar a ata notarial, o notário ou seu preposto devidamente autorizado deverá se deslocar até o imóvel e lá poderá verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso.

Nada obsta a que testemunha da posse do requerente compareça ao tabelionato e declare sob as penas da lei os fatos que presenciou, sendo a escritura declaratória lavrada e apresentada ao oficial de registro de imóveis (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

3 A ata notarial e o procedimento da usucapião extrajudicial

Para que se possa protocolar o pedido de usucapião extrajudicial junto ao Registro de Imóveis, é necessário que se obtenha antes uma ata notarial lavrada pelo tabelião do município onde se localiza o imóvel, destinada à prova da posse e do tempo em que ela é exercida (LOUREIRO, 2017).

Para essa finalidade, cabe destacar que tanto no Direito brasileiro quanto no Direito comparado, é reconhecida a força probatória da ata notarial como espécie de documento público lavrado pelo notário, sendo importante instrumento de comprovação dos fatos alegados, seja no âmbito judicial e/ou extrajudicial.

Essa força probante se justifica nas exigências legais para a elaboração da ata notarial, especialmente a competência do agente estatal e a observância das solenidades previstas em lei, de modo que esse documento notarial goza da presunção de legalidade e de legitimidade, decorrente da fé-pública e da autenticidade dos fatos certificados pelo notário público.

Assim, a irregularidade na confecção da ata notarial pode ser sancionada pela perda da eficácia, pois caso a ata não atenda aos requisitos legais ou, ainda, se for lavrada por tabelião incompetente, estará viciada na forma e, portanto, poderá ser declarada nula ou ineficaz.

Conforme o art. 407 do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015), quando se tratar de ata de declaração de vontade firmada pelo declarante, produz os mesmos efeitos de mero documento particular, *verbis*:

Art. 407. O documento feito por oficial público incompetente ou sem a observância das formalidades legais, sendo subscrito pelas partes, tem a mesma eficácia probatória do documento particular.

Nesse ponto, vale a distinção entre a escritura pública em sentido estrito e a ata notarial, consistente na existência ou não de manifestação de vontade a ser captada das partes e moldada juridicamente pelo notário.

Quanto a essa distinção, precisos são os ensinamentos de Boczar e Assumpção (2018, p. 91), a seguir transcritos:

Na escritura pública em sentido estrito, o tabelião recebe a manifestação de vontade das partes e qualifica juridicamente, assessorando as partes, orientando-as quanto ao melhor instrumento para alcançar o seu objetivo e redige a escritura conforme a vontade das partes, que, assinando-a, acolhem o texto, que se torna seu.

Os autores continuam a apresentar a distinção:

Já na ata notarial não há manifestação de vontade das partes, há apenas o requerimento de uma pessoa no sentido de que seja lavrada uma ata notarial, na qual o tabelião tão somente narrará um fato presenciado e apreendido pelos seus sentidos, sem qualificação jurídica do fato, sem moldá-lo juridicamente. (BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 91)

Feita essa breve diferenciação, conclui-se que a assinatura do requerente, ou a sua ausência, enseja consequências diversas em cada ato produzido ante o tabelião de notas.

Em resumo, a falta de assinatura na escritura pública leva ao cancelamento e à ineficácia dessa, enquanto a ausência de assinatura do requerente na ata notarial não é circunstância suficiente para invalidar o ato, considerando-se que se trata de ato do tabelião que não decorre da vontade das partes, mas de simples narrativa de fatos apreendidos pelo notário público competente e escolhido pelo interessado.

Assim, se a ata seguir todas as formalidades legais exigíveis para o ato, surtirá todos os efeitos legais esperados, sendo dispensável a assinatura da parte interessada no bojo da ata notarial.

Após a elaboração da ata notarial, essa constitui meio de prova documental pré-constituída, decorrendo a eficácia probatória do seu caráter de autenticidade. Isso lhe confere o valor de plena fé tanto no âmbito judicial quanto no campo extrajudicial, fé que não pode ser recusada pela autoridade administrativa ou pelo particular nesse último âmbito.

Isso significa que o fato provado por ata notarial independe de qualquer outra prova, considerando-se que milita em favor desse documento notarial a presunção legal de existência ou veracidade, restando apto, assim, a servir como prova no pedido da usucapião extrajudicial que é processado no âmbito do cartório de registro de imóveis (LOUREIRO, 2018).

Nesse sentido, o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973b), introduzido pelo CPC/2015 (BRASIL, 2015), estabelece que o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, a ser processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis, deve ser instruído com a ata notarial lavrada pelo tabelião, cabendo-lhe narrar o tempo de posse do requerente e dos possíveis antecessores, conforme o caso e as circunstâncias.

O pedido será protocolado e autuado pelo registrador, sendo o prazo de prenotação de 30 dias, prorrogável, no entanto, até o acolhimento ou a rejeição do pedido da usucapião.

Depois, o registrador notificará o titular ou os titulares dos direitos reais e pessoais que estejam inscritos na matrícula do imóvel objeto da usucapião e naquelas dos imóveis confinantes, bem como dará ciência às pessoas jurídicas de direito público interno, quais sejam, a União, o Estado, o Município ou o Distrito Federal, sem se olvidar da publicação de edital para que terceiros interessados possam se manifestar sobre o pedido.

O procedimento via Cartório de Imóveis, conforme previsto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973b) é facultativo, de modo que o interessado pode optar, se assim o desejar, por ajuizar a ação de usucapião no Poder Judiciário.

Outra conclusão a que se pode chegar da regra legal referida é que a presença do advogado se torna necessária apenas para o pedido de usucapião extrajudicial a ser protocolado no Registro de Imóveis.

Ou seja, para a demanda da ata notarial não há necessidade de representação por advogado, podendo ser feita diretamente pelo próprio interessado com o tabelião competente.

Nessa ata, o tabelião ou preposto autorizado deverá constatar a existência de posse durante o período de tempo necessário para a aquisição originária da propriedade, ou de outro direito real de uso e gozo sobre o imóvel (LOUREIRO, 2017).

Assim, o notário deve se dirigir até o imóvel objeto da posse lícita e observar, por seus sentidos, todos os elementos fáticos que indiquem que o requerente da ata notarial de fato exerce poder sobre o bem, como se dono fosse.

Devem ser observados e lavrados na ata notarial a existência de cerca delimitando o imóvel, de acessões e benfeitorias, o fato de o possuidor residir ou não no imóvel ou nele exercer atividade produtiva, ou seja, se o imóvel é residencial, de lazer, agrícola ou tem outra finalidade.

A exata constatação do fato da posse, com todas as características que a peculiarizam, é importante para a correta qualificação da situação jurídica e, conseqüentemente, da normativa aplicável, notadamente no tocante ao tempo de posse necessário à aquisição da propriedade.

Assim, a título exemplificativo, em se tratando de imóvel residencial com área de até 250 metros quadrados, aquele que tiver a posse ininterrupta por cinco anos, e não for

proprietário de outro imóvel urbano ou rural, pode adquirir a propriedade pela usucapião, na forma do art. 1.240 do CC/2002 (BRASIL, 2002).

Conforme já destacado, não é necessário que a posse dos cinco ou mais anos seja exercida pessoalmente pelo interessado, de modo que poderá haver a soma da posse exercida por possuidores anteriores, para comprovação do elemento temporal para aquisição do domínio.

Por isso, a ata notarial deve atestar a posse do requerente e, quando for o caso, de seus antecessores, o título da posse e suas características, para preencher todos os requisitos legais.

Para tanto, o tabelião pode e deve verificar e mencionar na ata os documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza, a cessão e o tempo de posse como, por exemplo, os comprovantes de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e das taxas de água e luz pagos pelo interessado, os boletos de pagamento de prestações ao loteador, os contratos particulares de cessão de posse, as plantas e outros documentos similares (LOUREIRO, 2017).

Em São Paulo, a título exemplificativo, foi editado o Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado CG n° 58, de 17 de dezembro de 2015 (SÃO PAULO, 2015), que regulamenta a norma legal que trata da usucapião administrativa.

De acordo com esse regulamento administrativo, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar da ata notarial para fins de usucapião administrativa, os seguintes elementos:

- [...] a) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- b) declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
- c) a relação dos documentos apresentados pelo interessado, como planta e memorial descrito do imóvel; documentos relativos ao imóvel, tais como contratos e comprovantes de pagamento de tributos incidentes sobre o bem e; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, caso estes não sejam domiciliados no prédio em questão.

Os documentos apresentados para a lavratura da ata notarial transcritos devem ser arquivados em classificador próprio, a exemplo da previsão contida no art. 2º do Provimento CG n° 58/2015 do Estado de São Paulo (SÃO PAULO, 2015).

Com o documento notarial, o requerente, representado por advogado e com todos os demais documentos previstos em lei, apresenta o pedido ao registrador imobiliário, que tem a competência para processar o pedido da usucapião extrajudicial.

No caso da usucapião, cabe observar que a propriedade já restou adquirida pelo usucapiente no momento em que se completou o prazo legal, considerando-se que a decisão

judicial ou extrajudicial que reconhecer a usucapião tem efeitos meramente declaratórios do direito já adquirido.

Com isso, o reconhecimento da incidência dos efeitos da prenotação do requerimento da usucapião faz com que os outros pedidos de usucapião, relativamente ao mesmo imóvel, fiquem com sua qualificação inicial sobrestada, enquanto estiver válida a prenotação anterior, conforme § 9º do art. 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ, a seguir transcrito:

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

[...]

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior. (BRASIL, 2017a)

Nessa hipótese, o requerimento inicial apresentado posteriormente será recebido, prenotado e autuado, permanecendo, contudo, paralisado até que haja a rejeição ou o acolhimento do pedido anterior.

Desse modo, diante de todos os argumentos expostos, entende-se que a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião impede a inscrição de títulos contraditórios, enquanto perdurar sua vigência.

Estando a ata notarial em conformidade com os ditames legais, devidamente acompanhada com os demais documentos exigidos por lei, a assinatura do proprietário ou de qualquer um dos titulares de direitos reais aposta na planta do imóvel usucapiendo significa que reconhecem a aquisição originária do domínio.

Para tanto, o oficial de registro deve qualificar o fato concreto para determinar a norma aplicável ao caso concreto, vez que existem várias espécies de usucapião, como a decorrente de abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, a especial, a ordinária, a extraordinária.

Uma vez qualificado o caso concreto, cabe ao registrador aplicar a norma abstrata para fins de verificação do cumprimento de todos os requisitos legais previstos.

No exame de qualificação, compete ao registrador considerar as informações contidas nos documentos apresentados pelo interessado e os dados constantes do Registro.

Por exemplo, constatando que o imóvel objeto de ocupação se encontra na faixa dos terrenos de marinha, deve ser denegado o pedido, uma vez que se trata de imóvel público e, portanto, inalienável.

Vale destacar que a norma legal não faz nenhuma distinção quanto ao tipo de usucapião, limitando-se a estabelecer duas vias possíveis para o reconhecimento da aquisição originária da propriedade de imóvel, a via judicial e o procedimento extrajudicial, os quais são apenas os meios e não uma nova modalidade de usucapião.

Tratando-se de direito fundamental da pessoa humana, como é o caso da propriedade, não é possível qualquer interpretação que restrinja a opção do titular pelo reconhecimento administrativo de seu direito subjetivo.

Logo, a medida em exame pode ser utilizada em qualquer das espécies de usucapião, mesmo no caso de usucapião coletivo previsto no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (BRASIL, 2001).

Embora a maioria dos pedidos se refira à usucapião da propriedade imóvel, em tese é possível também a usucapião extrajudicial de outros direitos reais imobiliários, como da superfície e ainda do usufruto e da enfiteuse, de procedimento semelhante ao já firmado em lei.

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentado por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado ou, ainda, na hipótese de impugnação tácita, o oficial de registro de imóveis deverá buscar a conciliação das partes e, não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (LOUREIRO, 2017).

A usucapião administrativa produz os mesmos efeitos da declaração judicial da usucapião. O registro tem efeito declaratório e não constitutivo da aquisição da propriedade imobiliária, uma vez que essa é adquirida pelo simples fato da posse justa, mansa e contínua, pelo prazo previsto na lei.

Trata-se de aquisição como se o imóvel nunca tivesse sido da propriedade de alguém anteriormente, e por isso o domínio é adquirido livre de qualquer direito real limitativo, ônus ou gravame eventualmente inscritos na matrícula.

Por isso, é conveniente a abertura de nova matrícula e o encerramento da anterior, como permitem a lei e, a título exemplificativo, o Provimento CG nº 58, de 2015, do Estado de São Paulo (SÃO PAULO, 2015).

4 Procedimento da usucapião extrajudicial e as alterações normativas operadas pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ

Na redação original do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973b), o procedimento da usucapião extrajudicial gerou dificuldade para a eficácia do procedimento administrativo, em virtude da presunção de discordância em face de falta de manifestação do

proprietário do imóvel usucapiendo ou do imóvel confrontante, gerando a mesma presunção a falta de manifestação do titular de direitos reais sobre os referidos imóveis.

Já com a publicação da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017b), vários problemas identificados no procedimento da usucapião extrajudicial foram solucionados, alterando-se a redação de incisos e parágrafos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973b), de modo que o silêncio dos possíveis interessados não mais se entendeu como discordância, mas sim como presunção de concordância com o pedido da usucapião, facilitando, sobremaneira, a eficácia e a concretização do procedimento extrajudicial para o fim de garantir o direito fundamental da propriedade.

Com isso, considerando-se o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos, dos serviços notariais e de registro, conforme previsto no art. 103-B, § 4º, I, II e III e art. 236, § 1º, todos da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, [2021]), o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), buscando o aperfeiçoamento do procedimento da usucapião extrajudicial e das atividades dos serviços notariais e de registro, editou o Provimento nº 65/2017 (BRASIL, 2017a).

O referido Provimento (BRASIL, 2017a), em resumo, visa a maior celeridade e à redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos, com a uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial.

Com a edição do referido Provimento (BRASIL, 2017a), estabelecem-se diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, de modo que a ata notarial é mencionada nos seus arts. 4º e 5º, ensejando maior segurança jurídica e celeridade no procedimento de reconhecimento da propriedade por intermédio da posse na usucapião extrajudicial.

Assim, o CNJ, no Provimento nº 65/2017 (BRASIL, 2017a), reconheceu a importância da ata notarial para atestar o tempo de posse, tendo determinado, no art. 5º, § 2º, o que segue:

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

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

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

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou

estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Sobre a diligência do tabelião ou seu preposto (substituto ou escrevente) para verificar a ocupação da área objeto de usucapião, considera-se que seja muito relevante para dar segurança jurídica ao ato, apesar de não ser essencial, conforme previsão do art. 5º, § 1º, do Provimento CNJ nº 65/2017 (BRASIL, 2017a) transcrito.

O Provimento CNJ nº 65/2017 (BRASIL, 2017a) reforçou tal entendimento, mas ainda esclareceu que a competência do tabelião fica ampliada no caso de o imóvel estar localizado em mais de um município, podendo o mesmo tabelião lavrar a ata relativa a todo o imóvel, desde que a maior parte dele esteja localizada no município para o qual ele detém a delegação.

O rol de requisitos para a lavratura da ata notarial está previsto no artigo 4º do mencionado Provimento CNJ nº 65/2017 (BRASIL, 2017a), de modo que a elaboração da ata notarial se trata de ato complexo, que vai muito além da mera declaração do tempo de posse do interessado e seus antecessores, com características de escritura declaratória, já que a ata notarial tem por finalidade consignar fatos que são constatados pelo tabelião.

Outro requisito formal da ata se refere ao dever de informação, devendo o tabelião cientificar o requerente e consignar que a ata não tem valor como confirmação ou estabelecimento da propriedade, destinando-se tão somente para a instrução do requerimento extrajudicial perante o Oficial do Registro de Imóveis.

Observa-se que foram significativas as alterações produzidas no artigo 216-A da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973b) e que deverão os tabeliães e seus prepostos estar atentos às disposições do Provimento CNJ nº 65/2017 (BRASIL, 2017a), para que possam prestar adequadamente seus serviços e seguir contribuindo para a desjudicialização dos procedimentos e o desafogamento do Poder Judiciário.

Mediante o referido procedimento da usucapião extrajudicial, portanto, sendo realizada a ata notarial por tabelião competente, atestando os requisitos da modalidade específica do caso concreto, bem como o registro da usucapião no âmbito do Registro de Imóveis competente, estará declarado e concretizado o direito fundamental da propriedade.

5 Considerações finais

A ata notarial foi reconhecida pelo CPC/2015 (BRASIL, 2015) como instrumento dotado de fé pública e de força de prova pré-constituída, tratando-se de requisito essencial à usucapião extrajudicial, meio para concretização do direito fundamental da propriedade.

A força probante da ata notarial no âmbito da usucapião se justifica em razão das exigências legais para a elaboração desse documento, especialmente a competência do agente estatal e a observância das solenidades previstas na legislação, de modo que o documento elaborado goza das prerrogativas de presunção de legalidade e de legitimidade, decorrentes da fé pública e da autenticidade dos fatos certificados pelo notário público.

Pela importância, conclui-se que na ata notarial devem ser lavrados os fatos constatados pelo notário, como acessões e benfeitorias realizadas no imóvel, e destacado o fato de o possuidor residir ou não no imóvel ou nele exercer atividade produtiva, considerando que a hipótese de o interessado utilizar o imóvel para fins de moradia enseja benefícios legais como a diminuição do prazo para a usucapião do bem.

Logo, conclui-se que a correta constatação do fato da posse e das peculiaridades do bem a ser usucapido é fundamental na qualificação da situação jurídica a ser analisada pelo Cartório de Registro de Imóveis e, conseqüentemente, da norma legal aplicável ao caso, notadamente no que tange à espécie de usucapião, levando em conta a finalidade e o tempo de posse para a aquisição da propriedade.

No ano de 2017, houve grandes avanços no que se refere à usucapião extrajudicial, culminando com a publicação do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017 (BRASIL, 2017a), pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Antes do referido Provimento, havia sido publicada a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (BRASIL, 2017b), que solucionou diversos problemas previamente identificados na usucapião extrajudicial, alterando a redação de incisos e parágrafos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973b).

Após a análise do Provimento CNJ nº 65/2017 (BRASIL, 2017a), identifica-se que se tornou muito mais fácil concretizar a lei, de forma que o cidadão consiga registrar a propriedade, com todas as conseqüências legais e práticas, evitando transmissões à margem do registro, garantindo a segurança jurídica, valorizando o seu patrimônio e tendo, por exemplo, acesso a crédito bancário em condições especiais.

Em síntese, o novo Provimento CNJ nº 65/2017 (BRASIL, 2017a) uniformizou nacionalmente a usucapião extrajudicial, atribuindo ao tabelião e ao oficial de Registro de Imóveis ferramentas para concretizar, mediante registro, o direito fundamental de propriedade dos usucapientes, favorecendo a desjudicialização do procedimento de forma célere e com a segurança jurídica exigível para esse importante ato de aquisição da propriedade originária.

Referências

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Revista Consultor Jurídico**, 18 maio 2015. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>. Acesso em: 22 set. 2020.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais e tributárias. Leme, SP: JH Mizuno, 2018.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. **DOU de 17.1.1973 (republicado em 27.7.2006)**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 1973a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **DOU de 31.12.1973 (e Republicado em 16.9.1975 [Suplemento], conforme art. 2º da Lei nº 6.216, de 1975)**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 1973b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm. Acesso em: 17 jun. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **DOU de 21.11.1994**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 17 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **DOU de 11.7.2001 (retificado em 17.7.2001)**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **DOU de 11.1.2002**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. **DOU de 5.1.2007**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2007. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **DOU de 8.7.2009**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 23 out. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **DOU de 17.3.2015**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Atos Administrativos. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. **DJe de 15.12.2017**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2017a. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado2109482021072260f9de9cf2796.pdf>. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. **DOU de 8.9.2017**. Brasília, DF: Casa Civil da Presidência da República, 2017b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Juspodivm, 2017.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2018.

SÃO PAULO. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Provimento CG nº 58, de 17 de dezembro de 2015. Acrescenta os subitens 138.1, 138.2 e 138.3 ao item 138, do Capítulo XIV, e acresce a Seção XII ao Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria

Geral da Justiça. 2015. **DJe 15.1.2016**. Disponível em: <http://www.cnbsp.org.br/Documentos/Uploads/Provimento%20CG%20N%20582015.pdf>. Acesso em: 23 out. 2020.

TOMASZEWSKI, Adauto de Almeida. A ata notarial como meio de prova e efetivação de direitos. **Rev. Ciên. Jur. e Soc.** da Unipar, Umuarama, v. 11, n. 1, p. 7-23, jan./jun. 2008.

VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Tomaz Leite da. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 2, n. 4, p. 65-80, jan./fev. 2014.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. Usucapião extrajudicial. *In*: DIDIER JR., Fredie (coord. geral). **Repercussões do Novo CPC no Direito Notarial e Registral**. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 177-189.