



UNIVERSIDADE DO VALE DO TAQUARI – UNIVATES
CURSO DE DIREITO

**O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO:
NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO N.º 65/2017
DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

Débora Cerutti

Lajeado, junho de 2019

Débora Cerutti

**O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO:
NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO N.º 65/2017
DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

Monografia apresentada na disciplina de Trabalho de Curso II do Curso de Direito, da Universidade do Vale do Taquari – Univates, como parte da exigência para a obtenção do título de Bacharela em Direito.

Orientadora: Dr.^a Gláucia Schumacher

Lajeado, junho de 2019

Débora Cerutti

**O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO:
NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO N.º 65/2017
DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

A Banca examinadora abaixo aprova a Monografia apresentada na disciplina de Trabalho de Curso II – Monografia ou Artigo, da Universidade do Vale do Taquari – UNIVATES, como parte da exigência para a obtenção do grau de Bacharel em Direito:

Profa. Dr.^a Gláucia Schumacher – orientadora
Universidade do Vale do Taquari – Univates

Prof(a). Convidado(a)

Lajeado, junho de 2019

AGRADECIMENTOS

Toda conclusão de uma etapa exige agradecimento àqueles que puderam contribuir e nos apoiaram para chegarmos a esse fim. Agradeço, primeiramente, à Deus pela sabedoria de poder lidar com as dificuldades da vida, saber dar corda à imaginação e ter capacidade para alcançar meus objetivos.

Meu agradecimento especial à professora e orientadora Dra. Gláucia Schumacher pela compreensão, apoio e conhecimentos repassados, os quais foram essenciais para enriquecer ainda mais este trabalho.

A minha mãe Ivone, exemplo de mulher batalhadora, que sempre esteve ao meu lado, sendo minha maior incentivadora e não mediu esforços para a realização do meu sonho e também a toda minha família pelo incentivo.

Sou grata ao meu namorado Jonas pelo apoio e paciência, por ter me incentivado a nunca desistir, fazendo-me crer que eu era capaz.

Ao meu pai Voltair (*in memorian*) e minha avó Olinda (*in memorian*) que foram minha inspiração ao longo da caminhada acadêmica.

Por fim, agradeço a todos que contribuíram para que eu chegasse até aqui e conseguisse finalizar a graduação. Gratidão sempre!

RESUMO

O usucapião extrajudicial é um novo procedimento de reconhecimento da propriedade, instituído no ordenamento jurídico pátrio pela Lei n.º 13.105/2015, o Código de Processo Civil, e com diretrizes estabelecidas para o procedimento através do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Portanto, esta monografia objetiva analisar as insuficiências legais ainda persistentes no procedimento extrajudicial de usucapião mesmo com a edição do referido Provimento. A partir de pesquisa qualitativa, realizada por meio de método dedutivo e de procedimento técnico bibliográfico e documental, o trabalho inicia descrevendo aspectos gerais do instituto do usucapião no Brasil, bem como discorre sobre o procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião. Na sequência, é analisado o procedimento extrajudicial de usucapião, tratando-se sobre o usucapião como um novo procedimento extrajudicial e os aspectos relevantes do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, bem como assuntos relacionados ao processo de desjudicialização e a importância das serventias extrajudiciais. Por fim, analisa-se as insuficiências legais ainda persistentes ao tema do instituto do usucapião brasileiro e do seu procedimento extrajudicial, sobretudo à luz do Provimento n.º 65/2017 do CNJ, isto é, os aspectos positivos e negativos do procedimento, a possibilidade de concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais, a publicação de edital em meio eletrônico, além da questão dos gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo. Nesse sentido, conclui-se que, mesmo com a edição do Provimento n.º 65/2017 do CNJ, ele é insuficiente e deixa contrapontos a serem solucionados para a total efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião brasileiro.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Provimento 65/2017 do CNJ. Custo dos emolumentos. Serventias extrajudiciais.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	07
2 ASPECTOS GERAIS DO INSTITUTO DO USUCAPIÃO NO BRASIL.....	10
2.1 A propriedade e sua proteção como direito fundamental.....	10
2.2 Conceito, natureza jurídica e pressupostos do usucapião.....	13
2.3 As espécies de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro.....	17
2.4 O procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião...	22
3 ANÁLISE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO INSTITUÍDO PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015.....	25
3.1 Usucapião: um novo procedimento extrajudicial	25
3.2 O acréscimo do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos	30
3.2.1 Ata notarial	32
3.2.2 Planta e memorial descritivo	34
3.2.3 Certidões negativas.....	35
3.2.4 Justo título ou outros documentos comprobatórios da posse	36
3.3 A desjudicialização do usucapião advinda pela Lei n.º 13.105/2015 e a importância das serventias extrajudiciais.....	37
4 AS PERSISTENTES INSUFICIÊNCIAS LEGAIS DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À LUZ DO PROVIMENTO N.º 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.....	40
4.1 As contribuições no campo material e registral	41

4.2 Aspectos positivos e negativos do procedimento extrajudicial de usucapião	43
4.3 A possibilidade de concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais.....	46
4.4 A publicação de edital em meio eletrônico	48
4.5 Gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo	50
5 CONCLUSÃO.....	51
REFERÊNCIAS	54

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico versa sobre o usucapião extrajudicial, que é um novo procedimento de reconhecimento da propriedade, instituído no ordenamento jurídico pátrio pela Lei n.º 13.105/2015, conhecida como Código de Processo Civil, e com diretrizes estabelecidas para o procedimento através do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), tema que possui relevância social e jurídica.

O procedimento extrajudicial de usucapião foi sancionado pelo Código de Processo Civil de 2015, ocasião em que foi introduzido pelo art. 1.071 e acrescido o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), através do qual há a desnecessidade da intervenção jurisdicional, sendo admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

O usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, por meio do qual o possuidor se torna proprietário, porém, seu processamento pela via extrajudicial é uma inovação elaborada pelo legislador para se tornar um procedimento promissor e recebido pela comunidade com grandes expectativas, afastado das vias judiciárias.

O usucapião extrajudicial não se trata de uma nova aquisição da propriedade, nem mesmo de uma nova espécie de usucapião, mas sim de um novo processamento de qualquer uma das espécies previstas em nosso ordenamento jurídico. Tal procedimento não é pioneiro no ramo do Direito Civil, pois já houve a desjudicialização de outros procedimentos como o divórcio, o inventário e a partilha. Assim, a fim de dar continuidade a esta ideia, restou admitido o usucapião extrajudicial, possibilitando um desafogo do Poder Judiciário.

No entanto, diante de todas as inovações, ainda restaram dúvidas e incertezas quanto ao procedimento e neste trabalho buscar-se-á discutir as insuficiências legais ainda persistentes ao tema mesmo diante do Provimento n.º 65 do CNJ e relacionadas ao procedimento extrajudicial de usucapião instituído pela Lei n.º 13.105/2015.

Considerando os aspectos do novo dispositivo, pergunta-se: quais as insuficiências ainda persistentes no campo legal do tema mesmo com a edição do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça? A hipótese para tal indagação é a de que o Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça deixou insuficiências e contrapontos a serem solucionados para a total efetividade do procedimento extrajudicial do usucapião brasileiro, como o custo dos emolumentos e a concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais.

Assim, o presente trabalho traz, como objeto geral, analisar as insuficiências legais persistentes no procedimento extrajudicial de usucapião, diante das alterações instituídas pela Lei n.º 13.105/2015 e pelo Provimento n.º 65 do CNJ.

A pesquisa terá abordagem qualitativa, modo caracterizado por não analisar números, e sim questões relacionadas ao aprofundamento do assunto escolhido e de como ele é compreendido pelas pessoas. Relativamente ao método a ser utilizado, esse será o dedutivo, ou seja, será utilizando um método racionalista, que vê a razão como forma exclusiva de se chegar ao conhecimento, utilizando-se o raciocínio descendente, que inicia com uma análise geral do tema até chegar na conclusão. Serão utilizados procedimentos técnicos baseados em doutrina, artigos de periódicos e de sites especializados, jurisprudência e legislação.

Portanto, no primeiro capítulo a ser desenvolvido no presente estudo, serão apresentados os aspectos gerais do instituto do usucapião no Brasil, elencando as principais espécies previstas no ordenamento jurídico. Além disso, será tratado acerca do procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião, bem como uma breve explanação sobre a propriedade e sua proteção como direito fundamental.

No segundo capítulo desta monografia será feita uma análise do procedimento extrajudicial de usucapião. Inicialmente, será tratado sobre o usucapião como um novo procedimento extrajudicial, por conseguinte, serão indicados aspectos relevantes do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, e serão reportados, também,

assuntos relacionados ao processo de desjudicialização e a importância das serventias extrajudiciais.

Finalmente, no terceiro e último capítulo, far-se-á uma apresentação quanto às insuficiências legais ainda persistentes ao tema sobretudo à luz do Provimento n.º 65 do CNJ, isto é, os aspectos positivos e negativos do procedimento, as contribuições no campo material e registral e a possibilidade de concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais. Ademais, apresentar-se-á sobre a publicação de edital por meio eletrônico e os gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo.

Desta forma, pretende-se analisar as insuficiências legais ainda persistentes para a total efetividade do procedimento extrajudicial de usucapião mesmo com a edição do Provimento n.º 65/2017 do CNJ.

2 ASPECTOS GERAIS DO INSTITUTO DO USUCAPIÃO NO BRASIL

O usucapião¹ é uma das formas de aquisição da propriedade previsto no ordenamento civil brasileiro, caracterizando-se por ser um modo de aquisição originário, podendo ser realizado tanto na via judicial quanto na extrajudicial, sendo este último instituído pela Lei n.º 13.105/2015, conhecida como Código de Processo Civil.

Diante disso, para melhor compreender e enfrentar esse tema, o presente capítulo abordará aspectos gerais do instituto do usucapião no Direito Civil brasileiro, preliminarmente, acerca da propriedade e sua proteção como direito fundamental e, por conseguinte, discriminando sua conceituação, natureza jurídica e espécies, além de discorrer sobre o procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião.

2.1 A propriedade e sua proteção como direito fundamental

A propriedade, em sentido amplo ou restrito, constitui disciplina inserida na seara dos direitos reais e o direito de propriedade possui um destaque importante no ordenamento jurídico brasileiro, além do mais, nossa Carta Magna de 1988 determina

¹ A 5ª Edição do Vocabulo Ortográfico da Língua Portuguesa, 2009, produzido pela Academia Brasileira de Letras, afirma que o substantivo em questão é masculino e feminino, sendo considerado neste trabalho o substantivo masculino.

a garantia ao direito de propriedade como direito fundamental, podendo ser captada pelo *caput*² do art. 5º, bem como reforçada no inciso XXII³ do referido artigo.

A propriedade deve ser garantida como direito essencial e expressão do direito de liberdade de apropriação e sua condição como meio de estabilidade e felicidade é fundamental, estando atrelada ao estatuto mínimo para a dignidade do ser humano (ARAÚJO, 2013, p. 34).

Neste mesmo sentido, Gonçalves (2014, p. 242) preceitua que propriedade é um direito fundamental, ao passo que os demais direitos reais nela encontram a sua essência. Ademais, nos dizeres de Diniz (2014, p. 132), a propriedade foi concebida ao ser humano pela própria natureza para que possa atender às suas necessidades e às de sua família.

O Código Civil brasileiro não definiu propriedade, contudo, descreveu seu conteúdo no seu art. 1.228, *caput*⁴. Assim, poder-se-á definir propriedade como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha, conforme enfatiza Diniz (2014, p. 134).

Neste toar, para melhor compreendermos a definição de propriedade frente o conteúdo expresso pelo art. 1.228 do Código Civil, passaremos a uma breve análise dos elementos constitutivos do domínio, quais sejam: usar, gozar, dispor e reaver.

Segundo Diniz (2014, p. 135-136), o direito de usar corresponde ao de tirar da propriedade todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância. Já o direito de gozar corresponde a exploração econômica. Enquanto que o direito de dispor equivale ao poder de alienar a título oneroso (venda) ou gratuito (doação). E, finalmente, o direito de reivindicar, que corresponde ao poder que exerce o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha.

² Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:

³ Art. 5º. [...] XXII. É garantido o direito de propriedade;

⁴ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Importante ressaltar que a proteção conferida ao direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro leva em consideração a função social e o interesse público. Assim, Araújo (2013, p. 35) esclarece:

A função social e o interesse público assumem o papel de vetores do direito de propriedade e representam um avanço na satisfação da justiça social mediante a criação de mecanismos que possam garantir a todos o acesso aos bens de produção, permitindo, assim, a distribuição equitativa de riquezas dentro da sociedade de massas. Exige-se, portanto, nova postura frente a institutos até então intocados. Ao garantir o direito de propriedade como direito fundamental individual, o Estado afirma e reconhece sua preexistência, demonstrando que os direitos patrimoniais estão voltados naturalmente aos cidadãos, mediante a aplicação do produto do trabalho em sua formação.

Além disso, dispõe o art. 1.228, § 1º do Código Civil que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e águas, diz Ribeiro (2012, p. 720).

Para corroborar com o entendimento de que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades sociais e econômicas, enfatiza Gonçalves (2014, p. 258) que:

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos.

Vale salientar ainda que o princípio constitucional da função social da propriedade deve se equivaler ao modo que o proprietário atua na sua obrigação, ou seja, impulsionar de forma racional sua propriedade, satisfazendo seus anseios econômicos e, ao mesmo tempo em que promove o desenvolvimento social e econômico da coletividade, promove a justiça.

Ademais, a própria Constituição Federal se encarrega de indicar como a função social da propriedade será cumprida, dividindo-a em propriedade urbana e rural. No que se refere a função social da propriedade urbana, preceitua o art. 182, § 2º do

referido diploma legal que o cumprimento da função social estará vinculado ao atendimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

De igual sorte, o art. 186 da Constituição Federal diz que a função social da propriedade rural será atendida quando cumprida, simultaneamente, os seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Nesse diapasão, nossa Constituição, ao proteger a propriedade privada e determinar que seu uso atenda à função social, prescreveu: não se podem sacrificar os interesses público, coletivo e difuso para atendimento do proprietário, mas também não se pode aniquilar este último em função daqueles, diz Coelho (2006, p. 59).

Deste modo, a função social da propriedade não é apenas um princípio limitador dos direitos de usar, gozar e dispor do bem, mas, sobretudo, é um mecanismo de comprometimentos positivos em benefício da coletividade (SILVA, 2016, p. 833). Além disso, contribuiu para garantir a igualdade aos cidadãos e fez com que o usucapião chegasse à seara dos direitos reais e à atual situação jurídica, como se verá a seguir.

2.2 Conceito, natureza jurídica e pressupostos do usucapião

A palavra usucapião deriva de forma latina “*usucapio*”, que significa tomar uso. Inicialmente, a palavra *usus* significava a posse e estabelecia a regra romana de que o uso poderia se tornar posse. Desta forma, compreende-se que a palavra usucapião seja formada pela união de *usus* e *capio*, aquisição de propriedade e, por conseguinte, do domínio, da propriedade, pelo uso prolongado da coisa.

O usucapião é um modo de aquisição originário de bens móveis e imóveis, é uma forma de aquisição da propriedade, cujo instrumento pretende transformar o possuidor em proprietário. O fundamento em que se baseia o usucapião de bens

móveis é o mesmo que inspira o dos imóveis, ou seja, a necessidade de dar juridicidade a situações de fato que se refere no tempo (DINIZ, 2014, p. 357).

Assim, para que seja possível ocorrer essa aquisição da propriedade é necessário que o possuidor esteja exercendo a posse mansa e pacífica, por um determinado espaço de tempo e, ainda, que essa posse tenha a qualidade exigida na legislação brasileira.

Nos dizeres de Venosa (2012, p. 201), o usucapião deve ser considerado modalidade originária de aquisição, porque o usucapiente constitui direito à parte, independentemente de qualquer relação jurídica com o anterior proprietário.

Segundo Gonçalves (2014, p. 256), “usucapião é também chamado de *prescrição aquisitiva*, em confronto com a *prescrição extintiva*”. Ocorre que para ambas aparece o elemento *tempo* influenciando na aquisição e na extinção de direitos.

Contudo, Gonçalves (2014, p. 256-257) distingue tais prescrições, vejamos:

A primeira, regulada no direito das coisas, é modo *originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais* suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei; a segunda, tratada na parte geral do código, é a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço de tempo.

Em suma, frisa Ribeiro (2012, p. 223) que prescrição aquisitiva é expressão sinônima de usucapião e significa um modo especial de aquisição de propriedade, cabendo ao intérprete aceitar a palavra, contudo, deve ser afastada do sentido em que o caráter da prescrição seja extintivo.

A respeito das duas modalidades de prescrições: aquisitiva e extintiva, Araújo (2013, p. 126) aponta que a prescrição aquisitiva é um modo originário de aquisição da propriedade e necessita de requisitos específicos, como, por exemplo, posse, boa-fé e tempo; ao passo que a extintiva requer somente o transcurso o lapso temporal previsto em lei.

Ensina Diniz (2014, p. 179) que usucapião é um direito contemporâneo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível

proprietário, tanto que o transmitente da coisa objeto do usucapião não é antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade reconhece e declara a aquisição por usucapião. Assim, através do usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, converta-se em situação jurídica, por isso é originária.

Além disso, o usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, a qual dá juridicidade a uma situação de fato, como, por exemplo, a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito.

Assim, com o intuito de frisar o fundamento desse instituto, Diniz (2014, p. 180), com justeza, afirma:

O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver.

Diante disso, no usucapião, o fato principal é a posse, é a aquisição da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante tempo estabelecido em lei. Assim, a junção do poder de fato sobre a coisa com o decurso do tempo (cumpridos os demais requisitos legais), tem-se que é conferido juridicidade a uma situação fática, convertendo-se em propriedade.

Quanto à natureza jurídica do instituto do usucapião, existem duas teorias: a corrente objetiva, que se embasa na utilidade social, assentado no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio (GONÇALVES, 2014, p. 258). E, ainda, temos a corrente subjetiva, que se fundamenta na presunção de abdicação de direito de propriedade de uma pessoa diante de sua inércia e omissão.

Neste sentido, é possível destacar que o instituto do usucapião visa proporcionar a paz social e estabelecer a firmeza da propriedade, premiando quem a ocupa e a faz produzir, transformando-se a posse em propriedade, coroando aquele que utiliza o bem de forma útil, em consonância com as finalidades sociais e econômicas.

No que se refere aos pressupostos do usucapião, existem os que são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião, quais sejam: bem hábil ou suscetível, posse e decurso do tempo. Existem também aqueles que são exigidos no usucapião ordinário, quais sejam: justo título e boa-fé.

O bem, para ser usucapido, deve ser suscetível de usucapião, o que exclui os bens fora do comércio e os bens públicos. Assim, consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis, os legalmente indisponíveis e os indisponíveis pela vontade humana (GONÇALVES, 2014, p. 278). Os bens públicos também não são passíveis de usucapião, por prescrição legal na Constituição Federal, art. 191, § único e no Código Civil, art. 102.

Em relação a posse, tem-se que ela deve ser exercida por um determinado tempo para que se possa usucapir uma propriedade, entretanto, não é qualquer espécie de posse que gera o usucapião. Somente a posse *ad usucapionem* que é capaz de gerar usucapião.

Desta forma, a posse *ad usucapionem* tem como requisito o ânimo de dono, o possuidor tem que ter o imóvel como se fosse seu e, além disso, exercer atitude ativa frente os poderes inerentes à propriedade e, de outro lado, atitude passiva para colaborar para que a situação se alongue no tempo (GONÇALVES, 2014, p. 283). Outro requisito da posse *ad usucapionem* é que ela seja mansa e pacífica, sendo exercida sem violência e sem oposição.

O decurso do tempo é outro fator importante indispensável e exigido em todas as espécies de usucapião, vez que é fixado em lei, de acordo com a respectiva espécie, variando no tempo de 05 (cinco), 10 (dez) e 15 (quinze) anos.

O justo título, requisito específico relativo ao usucapião ordinário, está relacionado ao que seria hábil para ensejar a transferência de propriedade e deve ser idôneo. Refere Araújo (2013, p. 263) que a ausência de justo título, para fins de aquisição da propriedade, não faz presumir a existência de má-fé, apenas impede a sua aquisição.

A boa-fé, por sua vez, além de ser um dos princípios do ramo do Direito Civil, é um dos pressupostos indispensáveis do usucapião ordinário e ter boa-fé é se

comportar congruentemente com uma dada conduta, socialmente aceitável (ARAÚJO, 2013, p. 264). Ainda, considera-se de boa-fé a posse em que o possuidor ignora vícios que impossibilitam sua aquisição. A seguir, veremos as principais espécies de usucapião existentes em nosso país.

2.3 As espécies de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro

Podem ser objeto de usucapião tanto bens móveis como imóveis, dessa forma, a presente seção, delimitar-se-á a análise de espécies do usucapião de bens imóveis, porque são economicamente mais valiosos do que os bens móveis, além de serem essenciais no que tange à aquisição de outros direitos, como o da propriedade e da igualdade.

Dentre as espécies previstas no ordenamento jurídico pátrio, estão: o usucapião extraordinário, o ordinário, o especial, dividindo-se este em urbano e rural, e o familiar. Há, ainda, o usucapião indígena, previsto na Lei n.º 6.001/73, contudo, não será abordado, tendo em vista sua especificidade.

Assim, o **usucapião extraordinário** está disciplinado no art. 1.238 do Código Civil e é a modalidade que exige maior tempo para a consumação da prescrição aquisitiva, com efeito, dispõe o aludido dispositivo legal:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Araújo (2013, p. 332) aponta que a leitura do art. 1.238 deixa claro que a maior inovação deste dispositivo em relação ao art. 550 do antigo Código Civil concentra-se na diminuição do lapso temporal para sua configuração, bem como na introdução do conceito *posse-trabalho* como fator de otimização do prazo para o usucapião extraordinário.

No tocante aos requisitos necessários para usucapir através da modalidade extraordinária é o tempo, sem o qual não há conversão da posse em propriedade,

sendo dispensado de justo título e de boa-fé, visto que tais vícios são supridos pelo decurso do lapso temporal.

Nesta linha, Ribeiro (2012, p. 271) destaca que a posse é requisito basilar do usucapião extraordinário e deverá ser ininterrupta e sem oposição, conhecida como mansa e pacífica.

Todavia, como verificamos no parágrafo único do artigo anteriormente aludido, o prazo de 15 (quinze) anos poderá ser reduzido para 10 (dez), desde que o possuidor tenha se estabelecido no imóvel, fazendo dele sua moradia habitual, ou nele tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Logo, entendemos que para a aquisição de bens imóveis, sob a modalidade extraordinária, basta o ânimo de dono e que a posse seja mansa, pacífica e ininterrupta por um determinado tempo, podendo ser de 15 (quinze) ou 10 (dez) anos, dispensados outros elementos.

Outra modalidade é o **usucapião ordinário**, que se encontra guardado no art. 1.242 do Código Civil, assim dispondo:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Diferentemente da modalidade extraordinária, na modalidade ordinária o lapso temporal é menor, sendo de 10 (dez) anos, consoante previsão do caput do artigo supramencionado e de 05 (cinco) anos, de acordo com o parágrafo único. Contudo, tal diferença justifica-se pelo acréscimo dos requisitos de boa-fé e justo título.

Neste toar, Gonçalves (2014, p. 260) preceitua que o usucapião ordinário apresenta os seguintes requisitos: posse de 10 (dez) anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, além de justo título e boa-fé.

No mesmo sentido, refere Ribeiro (2012, p. 267) que o usucapião de menor prazo reclama posse, tempo, justo título e boa-fé, sem afastar que o imóvel

usucapiendo precisa ser hábil. Todavia, a falta de qualquer desses requisitos implicará na impossibilidade de aquisição do domínio.

Cabe frisar que a inovação do parágrafo único do art. 1.242 possibilitou a redução do prazo prescricional para 05 (cinco) anos, em caso de existência de título que tenha perdurado válido durante o lustro legal, mas que venha a ser cancelado posteriormente, sendo considerada como subespécie, chamada de **usucapião tabular**.

Assim, insta salientar que, ao prever a diminuição de prazo, o ordenamento jurídico procurou beneficiar aquele possuidor que busca o atendimento da função social da propriedade.

Além das espécies mencionadas, o nosso ordenamento prevê ainda o **usucapião especial**, também chamado de constitucional, por ter sido introduzido pela Constituição Federal sob duas formas: usucapião especial rural e usucapião especial urbana.

O **usucapião especial rural** – também conhecido como **usucapião *pro labore*** – foi inserido no texto do Código Civil pelo art. 1.239, que, por meio deste dispositivo, houve a transposição do art. 191 da Constituição Federal de 1988, que dispõem:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Nesta subespécie, é necessário que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano. Sua posse deverá ser de pelo menos 05 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, em imóvel rural não superior a 50 (cinquenta) hectares. Além disso, é obrigatório que o usucapiente tenha tornado a propriedade produtiva e nela estabelecido sua moradia, em contraponto, dispensa-se justo título e boa-fé.

Assim, Gonçalves (2014, p. 262) assinala que a simples posse não é suficiente para justificar o usucapião especial rural, tendo em vista que o maior objetivo é promover a ocupação produtiva do imóvel através da moradia e trabalho. Por esta razão, não há de se falar na possibilidade de aquisição por usucapião especial rural para pessoa jurídica.

É notório ressaltar que, independente de título e boa-fé, os bens públicos não poderão ser usucapidos, pois, conforme previsto no parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal, é vedado a aquisição de imóveis públicos, sendo, portanto, inconstitucional.

A segunda subespécie, o **usucapião especial urbano**, também surgiu através da Constituição Federal, mais precisamente pelo art. 183⁵. O Código Civil introduziu, integralmente, o preceito constitucional no art. 1.240, *in verbis*:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O dispositivo legal supramencionado, determina que aquele que não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural e possuir posse, de forma ininterrupta e sem oposição, por 05 (cinco) anos, em área urbana não superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) adquirirá o domínio.

Neste sentido, esta subespécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é requisito essencial a utilização para moradia pelo usucapiente ou de sua família. De outro modo, os requisitos de justo título e boa-fé serão irrelevantes.

O **usucapião familiar**, última espécie aqui abordada, foi inserido no Código Civil com o advento da Lei n.º 12.424/11, no art. 1.240-A. Dessa forma, o usucapião familiar consiste, basicamente, em conceder a propriedade para aquele que exercer, por 02 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, desde

⁵ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

que o utilize para sua moradia ou de sua família, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A denominação “usucapião familiar” decorre do fato de pertencer o imóvel objeto de usucapião aos cônjuges ou companheiros, mas que esteja na posse de um deles, após terminado o casamento ou dissolvida a união estável (RIBEIRO, 2012, p. 1029).

Consoante referido por Diniz (2014, p. 195), o usucapião pró-família, assim também conhecido, é similar ao especial urbano, diferenciando-se deste ao exigir como requisitos: que o usucapiente seja coproprietário do imóvel e que o ex-cônjuge ou ex-companheiro tenha abandonado o imóvel de forma voluntária e injustificada. Além disso, o prazo exigido na espécie mencionada é de 02 (dois) anos.

No mesmo sentido, Gonçalves (2014, p. 275) aponta distinções entre o usucapião familiar e o especial urbano:

Podem ser apontadas, no entanto, as seguintes diferenças entre as duas modalidades: a) na usucapião familiar, ao contrário do que se sucede na usucapião especial urbana disciplinada no art. 1.240 do Código Civil, exige-se, além dos requisitos mencionados, que o usucapiente seja coproprietário do imóvel, em comunhão ou condomínio com seu cônjuge ou ex-companheiro; b) exige-se, também, que estes tenham abandonado o lar de forma voluntária e injustificada; e c) o tempo necessário para usucapir é fragrantemente inferior às demais espécies de usucapião, consumando-se a prescrição aquisitiva no prazo de dois anos.

Portanto, além do prazo de 02 (dois) anos, é válido destacar que o usucapião familiar visa preservar a segurança e os interesses das pessoas integrantes da família, dando uma excepcional tutela social ao núcleo.

A parte interessada que requeira o usucapião poderá fazê-lo tanto na via judicial quanto administrativa, logo, no tópico a seguir, falar-se-á sobre o procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião.

2.4 O procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião

O procedimento judicial de usucapião tem fundamento no artigo 1.241 do Código Civil⁶. Deste modo, após ser declarada a propriedade pelo juiz, a sentença será levada ao Cartório de Registro de Imóveis para ser registrada em nome do novo proprietário, ou seja, aquele que detinha a posse, consoante com o parágrafo único, do artigo 1.241, do Código Civil⁷.

Primeiramente, o procedimento judicial do usucapião foi regulamentado pelos artigos 941 a 945, do Código de Processo Civil de 1973, regradada dentre os procedimentos especiais. Com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, o procedimento judicial deixou de ser um procedimento especial e passou a ser inserido no procedimento comum.

Nas palavras de Lemes (2018, p. 37), o procedimento judicial de usucapião trata-se de ação declaratória, cujo objetivo é o reconhecimento de existência de uma situação jurídica.

Cabe-se frisar que tal procedimento trata-se de ação declaratória, cujo objetivo é o reconhecimento de existência de uma situação jurídica, isto é, sua certificação. A sentença judicial desta forma não torna o requerente proprietário do imóvel, ela tão somente menciona a existência deste direito requerido. Esse reconhecimento não pode ser por mero fato, necessita-se de situação jurídica concreta que exigi, assim, a intervenção do poder judiciário, não se confundindo deste modo, com ações possessórias e reivindicatórias, relacionadas em questões de posse e propriedade.

Neste toar, constata-se que o usucapião não tem caráter constitutivo e sim declaratório de um direito preexistente, vez que declara a existência de uma situação jurídica e não a extingue. Outrossim, por se tratar de uma ação declaratória, é imprescritível, não sendo sujeita à prescrição ou decadência.

Sobre o procedimento judicial de usucapião, refere Araújo (2013, p. 444):

A ação de usucapião é de extrema importância dentro do nosso sistema processual, uma vez que seu objeto está em materializar o domínio. A sentença de usucapião promove autêntica transmutação, ao conferir ao usucapiente o título dominial. A ação exige a conjugação de pelo menos dois elementos que são constantes em qualquer modalidade de usucapião, quais

⁶ Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

⁷ Art. 1.241. [...] Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

sejam: *tempo* e *posse*. A tangência entre o direito material e o processual se revela intensa neste procedimento.

As condições para o ingresso de uma ação são: a possibilidade jurídica do pedido formulado pelo autor; o interesse de agir; e a legitimidade para agir (ARAÚJO, 2013, p. 458). Assim, a ação judicial de usucapião segue o procedimento comum, a petição inicial deverá indicar todos os requisitos do art. 319 do Código de Processo Civil.

Logo, preenchidos os requisitos e recebida a inicial pelo Juízo, será citada a pessoa cujo nome no imóvel estiver registrado, os vizinhos confinantes e os demais interessados. Aqueles que estiverem em lugar incerto e não sabido, serão citados por editais, conforme aduz o art. 259, incisos I e III do Código de Processo Civil⁸.

É imprescindível também a intimação pessoal dos representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, considerando a localização do imóvel a ser usucapido.

O procedimento judicial de usucapião trata-se de matéria de interesse social relevante, desta forma, em todos os atos processuais relativos ao usucapião deverá haver a intervenção do representante do Ministério Público. Assim, é indispensável a intimação do Ministério Público para intervir na ação de usucapião judicial, não havendo tal intervenção, pode ser alegada nulidade.

Por fim, como já mencionado, a sentença que reconhecer o usucapião tem natureza meramente declaratória. Neste compasso, sendo procedente a ação, a sentença deverá ser transcrita no Registro de Imóveis competente, com o objetivo de dar publicidade e proteger contra possíveis interesses de terceiros.

Assim, no capítulo seguinte desta monografia será analisado o procedimento extrajudicial de usucapião instituído pelo Código de Processo Civil de 2015. Inicialmente, será tratado sobre o usucapião como um novo procedimento extrajudicial, por conseguinte, serão indicados aspectos relevantes do artigo 216-A da

⁸ Art. 259. Serão publicados editais:

I - na ação de usucapião de imóvel;

[...]

III - em qualquer ação em que seja necessária, por determinação legal, a provocação, para participação no processo, de interessados incertos ou desconhecidos.

Lei de Registros Públicos e serão reportados, também, assuntos relacionados ao processo de desjudicialização e a importância das serventias extrajudiciais.

3 ANÁLISE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO INSTITUÍDO PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

A Lei n.º 13.105/2015, mais conhecida como Código de Processo Civil, admitiu o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, possibilitando o processamento diretamente perante o Registro de Imóveis da circunscrição em que se localiza o imóvel usucapiendo.

Importante ressaltar que essa possibilidade de análise do pedido de usucapião não obsta que a parte requeira pela via judicial, que, com o advento do novo Código de Processo Civil, passou a ter previsão entre as ações de procedimento comum.

Nesse sentido, o presente capítulo destina-se a examinar os principais aspectos do procedimento extrajudicial de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, bem como apresentar questões relevantes do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), que introduziu o usucapião pela via extrajudicial, além de analisar a desjudicialização do usucapião e a importância das serventias extrajudiciais.

3.1 Usucapião: um novo procedimento extrajudicial

O Código de Processo Civil de 2015 introduziu na ordem jurídica brasileira o procedimento extrajudicial de usucapião, de forma opcional ao judicial, de modo a ser processado perante o Registro de Imóveis em que se localiza o imóvel usucapiendo, sendo que o artigo 1.071 acrescentou o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos.

Ademais, em 14 de dezembro de 2017, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) emitiu o Provimento n.º 65, que estabelece diretrizes para o procedimento do usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e do Registro de Imóveis, disciplinando sua utilização.

Segundo Brandelli (2016, p. 23), o procedimento extrajudicial de usucapião é um processo administrativo, conduzido por uma autoridade administrativa, que o preside, analisa o conjunto probatório e, ao final, defere ou denega o pedido feito.

O mencionado procedimento segue uma tendência de desjudicialização, com o intuito de desburocratizar e desafogar o Poder Judiciário, entretanto, é importante ressaltar que este procedimento não é pioneiro no ramo do Direito Civil brasileiro, vez que já existia a possibilidade de reconhecimento extrajudicial como refere Silva (2016, p. 838):

Anteriormente a edição da lei 13.105/2015 já existia a possibilidade do reconhecimento da usucapião extrajudicial, todavia, exclusivamente nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social urbano, prevista pela Lei nº 11.977/2009. Esta lei, visando à regularização de assentamentos irregulares, ocupados predominantemente por populações de baixa renda, traz a titulação aos seus ocupantes de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No mesmo sentido, enfatiza Schappo e Garcia (2016, p. 79):

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em área urbana, que estreou no Brasil a possibilidade da usucapião extrajudicial, também chamada de usucapião administrativa, que é aplicável a áreas urbanas de assentamentos ocupados irregularmente, demarcadas urbanisticamente, em áreas de zona de interesse social, que estejam ocupadas de forma mansa e pacífica há pelo menos cinco anos, ou que se encontrem em áreas de zona de interesse social ou em áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico.

A possibilidade do reconhecimento do usucapião extrajudicial é, sem dúvida, um grande avanço no caminho de garantir a celeridade estatal de um direito já adquirido, de modo que tal procedimento serve para reconhecer a aquisição de um direito real (BRANDELLI, 2016, p. 75).

O usucapião via extrajudicial possui caráter opcional às partes interessadas, estabelecendo possibilidades de postulação de qualquer uma das espécies de

usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, o que inova ao generalizar, ampliando, assim, o âmbito de aplicação do instituto.

Para corroborar com tal entendimento, vejamos a explicação de Paiva (2016, p. 07).

A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004.

Dessa forma, o procedimento extrajudicial de usucapião será requerido pela parte interessada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, com dispensa de intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial, como a ciência dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, assim como das Fazendas Públicas (União, Estados, Distrito Federal e Municípios).

A característica diferencial desse novo procedimento será, todavia, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 (noventa) a 120 (cento e vinte) dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (PAIVA, 2016, p. 1).

De acordo com o art. 216-A da Lei de Registros Públicos e como já mencionado anteriormente, o interessado poderá optar entre a via judicial ou extrajudicial para obter o reconhecimento do usucapião, vejamos o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL. FACULDADE DA PARTE. VIOLAÇÃO AO ART. 5º, XXXV, DA CF. I. O pedido de usucapião extrajudicial é uma faculdade ao possuidor que visa à adquirir o domínio sobre o imóvel, antes do aforamento da demanda judicial. Implementado pelo art. 1.071 do NCPC, o procedimento visa a imprimir celeridade à obtenção do direito real perquirido, mormente em razão da supressão do procedimento especial até então previsto no CPC/1973. II. Assim, sendo mera opção, não pode ser imposto como condição ao ajuizamento e/ou prosseguimento da ação, razão pela qual deve ser dado prosseguimento ao feito, sob pena de violação ao princípio do livre acesso ao Poder Judiciário. Agravo de instrumento provido. Unânime. (Agravo de Instrumento Nº 70078417136, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 17/10/2018).

Deste modo, a escolha pela esfera administrativa não impede a utilização do processo judicial, vez que é facultada da parte escolher, além de facilitada a obtenção do título formal de propriedade, obtido pelo oficial de Registro de Imóveis, independentemente de homologação judicial e intervenção do Ministério Público.

Neste aspecto, é facultado ao possuidor que visa adquirir propriedade sobre o imóvel optar por qual via ingressar, assim, optando pela via administrativa, o interessado deverá postular, representado por advogado, diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição em que se situa o imóvel usucapiendo, mediante requerimento, instruído com a documentação pertinente.

O usucapião extrajudicial tem amplo âmbito de abrangência, pois, conforme referido anteriormente, contempla a concessão de diversas espécies de usucapião. Nesse aspecto, assenta Paiva (2016, p. 08):

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiante poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, atuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário.

De acordo com o entendimento de Paiva (2016, p. 08), destaca-se a simplicidade do procedimento extrajudicial de usucapião, que, além de tratar de um procedimento objetivo, contempla um trabalho desenvolvido em conjunto entre o tabelião e o registrador imobiliário.

O requerimento do interessado em postular o pedido de usucapião extrajudicial deverá ser instruído com documentação pertinente, a qual está elencada nos incisos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, como ata notarial lavrada pelo tabelião, planta e memorial descritivo, certidões negativas, justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

A legitimidade para requerer o reconhecimento do procedimento cabe a pessoa natural ou jurídica, de forma a atender o princípio da rogação⁹, segundo o qual o oficial de registro só pode atuar depois de provocado pela parte, sendo vedada a atuação de ofício.

Outrossim, não cabe ao oficial ater-se a análise de questões jurídicas, porque mesmo tratando-se de reconhecimento extrajudicial, a aquisição continua sendo originária, devendo ater-se somente nas questões administrativas. Ensina Brandelli (2016, p. 23-24) a respeito desse ponto:

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se à lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinentes, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo, tal como a alegação de inconstitucionalidade do instituto, ou a necessidade de alguma medida de tutela provisória nos termos do art. 294 e seguintes do NCPC.

Assim, o procedimento extrajudicial de usucapião será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, devendo este focar nas questões administrativas, analisando o conjunto probatório e, ao final, prolatar sua decisão. Não havendo concordância por parte do interessado com a decisão, poderá este levá-la a revisão pelo Poder Judiciário, vale dizer, que não será caracterizada coisa julgada ou litispendência.

Não é demais lembrar que não se trata de uma nova aquisição de propriedade, nem mesmo de uma nova espécie de usucapião, mas sim de um novo processamento de qualquer uma das espécies previstas em nosso ordenamento jurídico. E, de acordo com Brandelli (2016, p. 24), o reconhecimento da aquisição será administrativo, mas a aquisição continua sendo originária, tal como tivesse sido declarada pela via jurisdicional.

Constata-se que, mesmo que o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos tenha-o denominado com extrajudicial, este já é igualmente titulado como administrativo, vez é instaurado perante o Registro de Imóveis, órgão distinto do judicial. Nesse aspecto, leciona Brandelli (2016, p. 23):

⁹ Lei 6.015/1973. Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:
I - por ordem judicial;
II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;
III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.
[...].

Parece não haver voz alguma dissonante no entendimento nacional no sentido de que a atividade registral imobiliária tenha natureza administrativa, de modo que, segundo esse entendimento reinante em solo brasileiro, o processo de usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional.

O procedimento extrajudicial de usucapião foi instituído com o intuito de garantir celeridade estatal e desafogar o Poder Judiciário, porém, ainda causa dúvidas e incertezas como toda inovação legislativa, principalmente quanto a sua forma de análise, eficácia e documentos exigidos, além das imposições mencionadas no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Assim sendo, no tópico a seguir serão apresentadas as questões relevantes do referido diploma legal.

3.2 O acréscimo do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos

Com o advento do Código de Processo Civil de 2015, houve, pelo artigo 1.071, o alargamento do procedimento extrajudicial de usucapião, o qual inseriu o artigo 216-A na Lei dos Registros Públicos (LRP), admitindo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional.

A inclusão do artigo 216-A na LRP viabilizou as demandas judiciais e otimizou, como forma de criação de um novo mecanismo extrajudicial, a solução de conflitos. Para tanto, a simples leitura deste artigo permite concluir pela integração do notário com o registrador.

Desta forma, o referido artigo possui a seguinte redação:

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 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);

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;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 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 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.

§ 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.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 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 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Assim, consoante disciplina o artigo acima transcrito é possível o reconhecimento do usucapião através do procedimento extrajudicial como faculdade atribuída à parte, sem prejuízo da utilização da via jurisdicional. E, é justamente este dispositivo o responsável por descrever todos os requisitos e o procedimento para sua efetivação. Ainda, a respeito do procedimento, o Provimento n.º 65 do Conselho Nacional de Justiça também disciplinou as diretrizes no âmbito dos serviços notariais e de Registro de Imóveis.

Nota-se que já no caput do art. 216-A da LRP é encontrado os primeiros requisitos a serem observados pelos interessados em promover o usucapião extrajudicial. O primeiro deles aponta o local em que deve ser processado. Outro requisito encontrado se refere quando do requerimento perante o oficial, sendo que a parte interessada deve possuir legitimidade ativa (posse *ad usucapionem* ou interesse jurídico justificado) (OLIVEIRA, 2018, p. 46).

O último requisito verificado no caput do artigo se tange na impossibilidade de se requerer diretamente o pedido de reconhecimento de usucapião, devendo tal requerimento ser feito mediante advogado.

No que se refere aos incisos do referido dispositivo legal, verifica-se a presença de novos requisitos indispensáveis para o processamento de usucapião administrativo, quais sejam: ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título. Além do suporte normativo dos incisos do art. 216-A da LRP, tem-se o Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conforme veremos a seguir.

3.2.1 Ata notarial

O requerimento para a instauração do pedido deve estar acompanhado de ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando a descrição do imóvel, o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, a forma de aquisição,

a modalidade e o valor do imóvel, a qual está prevista no inc. I do art. 216-A da LRP, bem como no inc. I do art. 4º do provimento.

Neste sentido, ata notarial é conceituada por Brandelli (2016, p. 67) da seguinte forma:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.

O registrador João Pedro Lamana Paiva (2016, p. 9) refere que iniciando o procedimento com base em uma ata notarial lavrada pelo Tabelião, além de representar uma inovação prevista no art. 384 do Código de Processo Civil¹⁰, constitui instrumento legal com a finalidade de fazer prova documental de atos e fatos que ocorreram ou estejam ocorrendo.

No procedimento extrajudicial de usucapião, a ata notarial será instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e toda a cadeia possessória. Os notários e registradores são profissionais da área jurídica, independentes e limitados pela ordem jurídica constitucional, porém dotados de fé pública.

A respeito da fé pública dos notários e registradores, refere Brandelli (2016, p. 18-19):

O Notário, que também é dotado de certas características que o Registrador tem, como a fé pública e a imparcialidade, atua na esfera obrigacional do Direito, ou autenticando fatos, por ata notarial, autenticação de cópias, reconhecimento de firmas etc., ou acolhendo e instrumentalizando manifestações de vontade destinadas a compor o suporte fático de algum ato jurídico (*lato sensu*), de modo que escapa do seu âmbito de atuação a condução de um processo administrativo voltado para a obtenção de um direito real originariamente.

Nesta toada, o notário, na ata notarial, limita-se a narrar com fé pública o que puder verificar sobre a posse daquele que pretende usucapir. Vale mencionar que, em conformidade com o art. 628 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, ata notarial é a narração objetiva de uma ocorrência ou fato, presenciado ou constatado

¹⁰ 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.

pelo tabelião. Assim, como já mencionado, a planta e o memorial descritivo também são requisitos indispensáveis para o processamento, o que se verá a seguir.

3.2.2 Planta e memorial descritivo

Além da ata notarial, incumbe ao requerente instruir o pedido com planta e memorial descritivo, exigência expressa nos incisos II do art. 216-A da LRP e do art. 4º do provimento, devendo conter a descrição do imóvel usucapiendo, assinados por profissional legalmente habilitado, requerente e titulares de direito reais e seus confinantes.

As assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo será exigido o reconhecimento de firma, por autenticidade ou semelhança, por se tratar de documentos particulares com valor econômico, conforme prevê o § 6º do art. 4º do Provimento n.º 65 do CNJ.

A planta e o memorial descritivo deverão indicar o imóvel usucapiendo e seus confrontantes mediante seus números de matrícula, indicando ainda os titulares de direitos sobre tais imóveis, com nome e qualificação mínima (CPF) (BRANDELLI, 2016, p. 71).

Além do mais, refere Paiva (2016, p. 11) que a documentação aqui exigida se assemelha à demandada no art. 213 da Lei dos Registros Públicos, como vejamos:

A documentação exigida na forma do inciso II do art. 216-A da Lei de Registros Públicos não se distancia do que preconiza a retificação extrajudicial prevista no inciso II do art. 213 da referida lei. As informações inseridas na planta e no memorial descritivo são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente, que contará com a prova de responsabilidade técnica do profissional, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Estes são documentos particulares com valor econômico e, por isso, devem ter as firmas, do profissional e do solicitante do serviço, reconhecidas por autenticidade.

É importante ressaltar que a planta é a representação geométrica do imóvel, cuja representação permite a visualização do bem e a determinação de grandezas geométricas, como o perímetro e a área. Já o memorial é o documento que descreve

o imóvel por meio de palavras, ou seja, nele contém características e detalhes estruturais (ALVES, 2015, p. 94-95).

Desta forma, a planta e o memorial descritivo atendem ao princípio da legalidade, segundo o qual o imóvel deve ser perfeitamente individualizado, pela indicação de suas confrontações, área, denominação e características. A seguir, veremos outro requisito, as certidões negativas.

3.2.3 Certidões negativas

As certidões necessárias à instrução do procedimento, de acordo com o inc. III do art. 216-A da LRP e inc. IV do art. 4º do provimento, devem ser expedidas pelos distribuidores da Justiça Comum e da Justiça Federal da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

Acrescenta-se, também, que devem ser expedidas nos últimos 30 (trinta) dias da data da prenotação, a fim de demonstrar a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel. No caso de existência de ação, será fundamental esclarecer o conteúdo da ação e a razão pela qual não repercutirá na posse do imóvel.

Assim, o objetivo primordial da apresentação de tais certidões consiste em comprovar a mansidão, pacificidade e prazo prescricional da posse, bem como a possível demanda em relação aos requerentes, que possam desqualificá-los no tocante à espécie de usucapião pretendida (FENTZLAFF, 2018, p. 69).

Além disso, enfatiza Braga (2016, p. 21) que as certidões negativas têm o cunho de verificar a existência de alguma ação que obste o reconhecimento da ação de usucapião extrajudicial, ou que interrompa o prazo prescricional aquisitivo.

Ainda, é de se ressaltar que, apesar do dispositivo legal prescrever que as certidões devem ser negativas, somente afetará o reconhecimento extrajudicial de usucapião quando positiva a certidão e apresentar um empecilho que afete algum dos requisitos obrigatórios. Outro requisito para o processamento do usucapião extrajudicial é o justo título, como se verá a seguir.

3.2.4 Justo título ou outros documentos comprobatórios da posse

Exige-se também para instruir o requerimento extrajudicial de usucapião o justo título ou quaisquer outros documentos capazes de comprovar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, conforme referido no inc. IV do art. 216-A da LRP e no inc. III do art. 4º do provimento.

Importante destacar que o justo título será necessário quando a modalidade de usucapião pretendida o exigir, visto que a posse do requerente quando fundada no justo título presume-se de boa-fé. Quando a modalidade dispensar o justo título é possível apresentar outros documentos para comprovar a posse, tais como: pagamentos de impostos e taxas.

Sobre a importância na apresentação dos documentos exigidos, refere Fentzlaff (2018, p. 72):

A exposição de tais documentos é de essencial e extrema importância, haja vista que serão através deles que os requerentes comprovarão o *animus domini* sobre o imóvel e a posse *ad usucapionem*, e que deverão ser analisados conjuntamente com o requerimento inicial e com o conteúdo declarado na ata notarial. Alguns exemplos de documentos são: IPTU's, taxas de água e luz; condomínio, correspondências; fatura do cartão de crédito, fotos antigas, recibos, dentro outros.

Ademais, em caso de ausência ou insuficiência dos documentos de justo título ou outro documento que o demonstre, a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, consoante norma do § 15 do art. 216-A da LRP.

Diante do exposto acima, verificamos os documentos que deverão instruir o requerimento extrajudicial de usucapião conforme disciplina o art. 216-A da LRP, juntamente as diretrizes estabelecidas no Provimento n.º 65 do Conselho Nacional de Justiça. A seguir, examinar-se-á o processo de desjudicialização do usucapião com o advento da Lei n.º 13.105/2015 e a importância das serventias extrajudiciais.

3.3 A desjudicialização do usucapião advinda pela Lei n.º 13.105/2015 e a importância das serventias extrajudiciais

Inicialmente, destaca-se que houve um significativo aumento de demandas judiciais, levando o cidadão ao pleno exercício de seus direitos e para sua garantia utilizam-se do Poder Judiciário, razão pela qual a vigência da Lei n.º 13.105/2015, mais conhecida como novo Código de Processo Civil, trouxe a desjudicialização do usucapião, tendo como finalidade otimizar o andamento dos processos, buscando soluções alternativas de resolução de conflitos.

A desjudicialização do usucapião, apesar de ter sido uma inovação no ordenamento brasileiro, foi bem recebida pela comunidade jurídica e pela sociedade, vez que, ao deslocar-se de uma esfera para a outra, não deixa de se perder o direito, tanto é que a legislação não restringe a possibilidade de escolha pela parte requerente.

Além do mais, não existindo confronto ou lide, poderá o requerimento ser processado na via administrativa, possibilitando um desafogo do Poder Judiciário, como já ocorreu em outras demandas, tais como: retificação de registro, regularização fundiária, divórcio, inventário e partilha.

Neste sentido, enfatiza Silva (2016, p. 837):

Com vistas a melhorar o atendimento e desafogar o sistema judicial, o processo de desjudicialização vem ganhando espaço no Brasil. Alguns institutos foram ampliados, possibilitando às partes resolver a demanda de forma extrajudicial, ou seja, através de um processo administrativo utilizando para tanto os serviços das serventias extrajudiciais. Como exemplo, tem-se o divórcio, a separação, o inventário e partilha, e ainda, a regularização fundiária e a retificação de registro.

Cabe ressaltar que não há inconstitucionalidade na desjudicialização do usucapião, haja vista que o caráter administrativo não obsta o judicial, permitindo a qualquer tempo a revisão do Poder Judiciário. Nesse contexto, dentre os direitos e garantias fundamentais, o art. 5º, inc. XXXV da Constituição Federal dispõe acerca do princípio da inafastabilidade da pretensão jurisdicional em caso de lesão ou ameaça a direito.

Outrossim, o fenômeno da desjudicialização do usucapião não é pioneiro no ordenamento jurídico brasileiro, tendo em vista que em 1994, através da Lei n.º 8.951,

notou-se as primeiras demandas extrajudiciais, a qual criou o procedimento extrajudicial para consignação em pagamento de obrigação em dinheiro.

Com a edição da Lei n.º 9.307/96, foi possível perceber um novo exemplo de desjudicialização, a qual permitiu a composição de conflitos relativos a direitos disponíveis por árbitros escolhido pelas partes. Outra inovação importante foi a introduzida pela Lei n.º 10.931/04, que ampliou a competência do oficial de registro imobiliário nos casos de retificação de registros de imóveis.

Das mais recentes leis com a vertente da desjudicialização, destaca-se a de n.º 11.441/07, a qual ampliou o rol de demandas extrajudiciais, trazendo como opção o divórcio, a separação, a partilha e o inventário, podendo estes serem reconhecidos por notários e registradores, desde que cumpridos os requisitos de consensualidade e especificidades de cada caso.

Atualmente, com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, teve o ingresso do usucapião nas possibilidades de reconhecimento extrajudicial, conforme já referido anteriormente.

Desta forma, permite-se uma maior contribuição das serventias extrajudiciais, pois deixa de ser uma esfera exclusiva do Poder Judiciário e passa a ter outra possibilidade de reconhecimento, admitindo um deslocamento de atribuição do judiciário às serventias, possibilitado, entretanto, outro meio de realização de procedimentos administrativos.

Neste aspecto, com o objetivo de ampliar o acesso à justiça, permitindo uma maior contribuição das serventias extrajudiciais, Kümpel (2014, texto digital) explica que:

Dentro do fenômeno da desjudicialização, por sua vez, a ideia saudável é retirar da esfera exclusiva do judiciário a questão da regularização de posse e usucapião. É bom lembrar que o processo de desjudicialização, de modo algum, mitiga a importância do Poder Judiciário, muito pelo contrário, pois mantém apenas questões de alta indagação que devem ser decididas pelo magistrado, passando questões burocráticas à Administração Pública.

Destaca-se que o novo código, além de trazer a desjudicialização do usucapião, amplia a função das serventias extrajudiciais, passando a elas uma função

importante perante a sociedade, tendo como finalidade assegurar a autenticidade, a publicidade, a segurança jurídica e a efetividade dos atos e negócios jurídicos.

As serventias extrajudiciais desempenham funções que se enquadram no âmbito da organização técnica e administrativa, cujos serviços notariais e de registro possuem natureza pública, porém, exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público, de acordo com a norma do art. 236 da CF.

Com efeito, a Lei n.º 8.935/94, Lei dos Cartórios, descreve nos arts. 6º e 12, as atribuições e competências dos notários e oficiais de registros. Neste sentido, nota-se que notários e registradores têm plena jurisdição voluntária, haja vista trata-se de função administrativa, sem caráter conflituoso, a ser exercida por profissional de direito dotado de imparcialidade (DINIZ, 2018, p. 29-30).

Outrossim, conforme referido por Brandelli (2016, p. 18), o oficial de Registro de Imóveis é profissional adequado, dotado de características certas, para fazer a depuração jurídica de direitos reais e obrigacionais imobiliários. Veja-se:

O Registrador Imobiliário é o profissional a quem cabe, na esfera de desenvolvimento voluntário do direito, a depuração jurídica dos direitos reais e obrigacionais com eficácia real, imobiliários, com o intuito de publicizá-los, com efeito constitutivo ou declarativo. Em um Registro de Direitos, que pretende garantir o direito inscrito, o Oficial deve qualificar juridicamente os direitos que serão publicizados, somente publicizando direitos conforme o ordenamento jurídico.

É mister ressaltar que os atos de jurisdição voluntária para a atividade notarial e registral devem ser realizados com eficiência e segurança jurídica, utilizando-se de melhor técnica para atender as partes, seguindo um caminho de rapidez e economia no serviço pretendido.

Ademais, os notários e registradores são imparciais e dotados de fé pública, tendo capacidade de presidir os procedimentos requeridos, além de ampliar a atribuição das serventias extrajudiciais. Entretanto, ainda existem insuficiências e contrapontos a serem solucionados para a total efetividade desse procedimento, os quais serão verificados no próximo e último capítulo desta monografia.

4 AS PERSISTENTES INSUFICIÊNCIAS LEGAIS DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À LUZ DO PROVIMENTO N.º 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Como vimos nos capítulos anteriores o procedimento extrajudicial de usucapião é o exemplo mais recente do contemporâneo movimento legislativo de desjudicialização de procedimentos. Ao longo deste trabalho foram abordados aspectos gerais do instituto do usucapião no direito brasileiro, sendo discriminadas as espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico e examinados os principais aspectos do procedimento extrajudicial de usucapião.

O procedimento extrajudicial de usucapião é uma nova forma de análise do pedido de reconhecimento da propriedade instituído no ordenamento jurídico pátrio pelo Código de Processo Civil de 2015 e com diretrizes estabelecidas para o procedimento no âmbito dos serviços notariais e de Registro de Imóveis no Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Entretanto, apesar de ter sido recepcionado com empolgação no ordenamento jurídico brasileiro, o procedimento extrajudicial de usucapião exposto anteriormente esbarrou na prática em algumas controvérsias da sua própria interpretação e operacionalidade, dificultando, assim, o desenvolvimento de um procedimento considerado promissor.

Algumas dúvidas surgiram quando da aplicação do procedimento pelas serventias extrajudiciais, desde problemas interpretativos, capazes de serem resolvidos com uma mera analogia ou aplicação de uma regra geral, como problemas

gerados pela própria redação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, por vezes omissos em alguns quesitos importantes, por vezes taxativo e criador de óbices no procedimento.

O Conselho Nacional de Justiça emitiu o Provimento n.º 65 de 14 de dezembro de 2017, o qual estabelece diretrizes para o procedimento no âmbito dos serviços notariais e de Registro de Imóveis, contudo, ainda restaram dúvidas e incertezas a serem sanadas e, neste último capítulo, verificar-se-ão as insuficiências legais no estudo do instituto do usucapião brasileiro e proceder-se-á a análise acerca da efetividade do seu procedimento extrajudicial, sobretudo à luz do provimento.

4.1 As contribuições no campo material e registral

Conforme já mencionado no decorrer do presente trabalho, o procedimento extrajudicial de usucapião não é pioneiro no ramo do Direito Civil brasileiro, pois já houve a extrajudicialização de outros procedimentos, como inventário, divórcio, partilha, entre outros e é neste sentido que se destaca a potencialidade e a legitimidade das serventias extrajudiciais.

Ademais, observa-se que a edição do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça ampliou e regulamentou, no âmbito das serventias extrajudiciais, o procedimento extrajudicial de usucapião. Neste sentido, refere Oliveira (2018, p. 62):

O recém-editado provimento surgiu com um papel muito importante no procedimento extrajudicial da Usucapião, que até antes da edição da Lei 13.465/2017 era eivado de lacunas e contradições que geravam muitas dúvidas e impossibilitavam o sucesso do procedimento na prática. Assim, por intermédio de vinte e sete artigos dispostos no ato editado, o provimento trouxe as diretrizes necessárias para conferir maior segurança jurídica e dinamismo na atuação dos profissionais dos tabelionatos de Notas e dos cartórios de Registro de Imóveis possam atuar com mais dinamismo e segurança jurídica.

Desta forma, o Provimento n.º 65 do CNJ contém detalhes dos atos que deverão ser praticados pelos profissionais das serventias extrajudiciais, bem como o conteúdo que deve ser observado nos atos e documentos, cuja prestação deste serviço contribuirá para a satisfação dos interesses e conflitos coletivos.

Conforme referido por Silva (2016, p. 839), as serventias extrajudiciais são o *locus* adequado para proporcionar, além de celeridade procedimental, a redução dos custos da máquina judiciária e maior acesso à justiça. Acesso, inclusive, de facilidade de localização e acessibilidade e, conseqüentemente, de atendimento e satisfação de uma demanda por uma decisão estatal eficaz dentro de um prazo razoável. Assim, com clareza, afirma Silva (2016, p. 839):

As serventias extrajudiciais, sem se afastar dos princípios que norteia a função pública, imprimem segurança jurídica aos atos praticados, e ainda, possuem a capilaridade para aumentar consideravelmente o *locus* de realização do procedimento de reconhecimento da usucapião, tais como todos os demais atos e procedimentos desjudicializados e atribuídos aos cartórios.

Além disso, a contribuição para o campo registral encontra-se na proximidade da serventia com a população, o que ocorre não apenas pelo número de unidades espalhadas no país, mas sim por estarem presentes em localidades não alcançadas pelo Poder Judiciário.

No que tange o âmbito de contribuição para os campos do direito, é imperioso frisar que os Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis passam a se destacar como entidades que, ao lado do Poder Judiciário, contribuem para a materialização do direito constitucional de acesso à ordem jurídica justa (PANUTTO; RAMALHO, 2018, p. 493). Ademais, facilita o meio de viabilização do usucapião extrajudicial, tornando-o mais seguro, adequando no caminho das demandas desjudicializadas.

Destaca-se que o Provimento n.º 65/2017 do CNJ não inova na regulamentação trazida para a efetivação do procedimento extrajudicial de usucapião, mas limita-se a repetir os principais artigos que referem acerca do procedimento, contendo, com riqueza, detalhes a respeito dos atos que deverão ser praticados pelos profissionais das serventias extrajudiciais, bem como o conteúdo a ser observado quando da prática de atos e documentos (OLIVEIRA, 2018, p. 62-63).

Entretanto, mesmo diante de importantes contribuições trazidas pelo procedimento à sociedade, a falta de clareza em relação a alguns aspectos relacionados à condução do procedimento cartorário, principalmente a questão financeira que ainda gera questionamentos. Portanto, a seguir veremos aspectos positivos e negativos do procedimento extrajudicial de usucapião.

4.2 Aspectos positivos e negativos do procedimento extrajudicial de usucapião

Como vimos ao longo do presente trabalho, o procedimento extrajudicial de usucapião foi uma inovação no ordenamento jurídico brasileiro, o qual restou admitido sem prejuízo da via jurisdicional, tendo, assim, caráter facultativo.

A opção do requerente via extrajudicial é célebre e eficaz, no que se refere à solução de controvérsias e efetivação de direitos. Como mencionado no preâmbulo do Provimento n.º 65/2017 do CNJ, o procedimento se dará com maior celeridade, pois poderá ser processado diretamente no ofício de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, tendo como estimativa uma duração aproximada de 90 (noventa) a 120 (cento e vinte) dias (PAIVA, 2016, p. 1).

Sobre a celeridade do procedimento, é referido por Brandelli (2016, p. 16-17) que a desjudicialização do usucapião, além de ser constitucional e possível juridicamente, é recomendável, como forma de retirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando para reduzir o número de demandas judiciais, a fim de lograr maior celeridade com igual nível de segurança jurídica.

Em casos em que não há litígio, poderá o pedido ser requerido na via administrativa, o que possibilita um caminho mais célere e uma significativa redução de demandas judiciais, tornando uma via alternativa para a população, de modo que o requerente tem a possibilidade de optar em qual via quer ingressar.

Neste sentido, Brandelli (2016, p. 13), com justeza, afirma:

Trata-se o procedimento extrajudicial de usucapião de importante novidade que veio recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, com acerto, em nosso entender, possibilitando, em casos de ausência de litígio, o reconhecimento da aquisição de direitos reais imobiliários diretamente no Registro Imobiliário, sem a necessidade de processo judicial, tornando, assim, o caminho mais célere, menos custoso (não apenas pecuniariamente falando, mas também psicologicamente), e auxiliando a redução da carga desumana de processos submetidos ao Poder Judiciário.

Além disso, o procedimento gera um novo meio de solução de conflitos, uma nova possibilidade de solucionar os interesses da parte sem que haja a pretensão jurisdicional, com o intuito de evitar um acesso generalizado e injustificado à justiça estatal.

Contudo, mesmo havendo características diferenciais frente a outros procedimentos, o usucapião extrajudicial foi criado para se tornar um procedimento promissor e recebido pela comunidade com grandes expectativas, afastado das vias judiciárias. Ocorre que, mesmo diante do Provimento n.º 65 do CNJ, há lacunas a serem preenchidas.

Diante disso, a novidade apresentada pelo procedimento suscita dúvidas e questionamentos, seja em razão de sua aplicabilidade, seja porque a redação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos não é clara em relação a alguns aspectos relacionados à condução do próprio procedimento cartorário, além do custo para concretização de tal procedimento.

A simplicidade do procedimento facilita ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária, entretanto, deverá este arcar com todas as despesas do tabelionato, como ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas, entre outras.

Assim, comparando a via judicial a este novo procedimento desjudicializado, é possível constatar que o diferencial é o custo dos emolumentos, pois judicialmente o possuidor que não prover condições financeiras poderá requerer o benefício da assistência judiciária gratuita e ter acesso a toda documentação gratuitamente, mesmo que o prazo estimado não seja igualmente ao do procedimento administrativo, o que não ocorre na via desjudicializada, pois é o possuidor quem deve arcar com todas as despesas.

Conforme disciplinado no art. 26 do Provimento n.º 65 do CNJ e com o intuito de regularizar e padronizar o procedimento para a admissão do usucapião extrajudicial, enquanto não editada, no âmbito dos Estados e Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos

emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Ocorre que, mesmo com a redação do art. 26 do Provimento n.º 65/2017 do CNJ, ainda restaram insuficiências legais acerca da efetividade do procedimento, como o custo dos emolumentos e o benefício da justiça gratuita, que é direito consagrado aos cidadãos.

Desta forma, cabe enfatizar que, com o advento da Lei n.º 1.060/50 e posteriormente com a Constituição Federal de 1988, elevou-se à categoria de direito fundamental a consagração da assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovem a insuficiência de recursos (art. 5º, inc. LXXIV).

Entretanto, o direito fundamental consagrado não se limita ao Poder Judiciário, não está restrito apenas ao âmbito judicial, porém não basta para a concretização do direito a simples garantia de assistência jurídica, deve estender-se ao âmbito extraprocessual, de forma a alcançar os serviços de caráter forense prestados pelas serventias extrajudiciais (PANUTTO; RAMALHO, 2018, p. 493).

Não se está a criticar o modo como o Código de Processo Civil de 2015 e o Provimento n.º 65/2017 do CNJ regulamentam o procedimento extrajudicial de usucapião, porém é compreensível que o regramento avance a passos cautelosos, oferecendo subsídios para que o procedimento aperfeiçoe cada vez mais, haja vista tratar-se de um procedimento jurídico complexo e de grande impacto.

Destarte, a questão de possibilitar a concessão da gratuidade àqueles que comprovam a hipossuficiência ainda não é pacífica e, com o intuito de verificar acerca da possibilidade de concessão do benefício de gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais, veremos esta questão a seguir.

4.3 A possibilidade de concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais

A primeira vez em que se ouviu falar de isenção no pagamento de emolumentos cobrados pelas serventias extrajudiciais foi através da Lei n.º 11.441/07, a qual possibilitou a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensual pela via administrativa.

A sistemática adotada na Lei n.º 11.441/07 acerca da gratuidade era clara ao mencionar que a escritura e demais atos notariais seriam gratuitos aqueles que se declaram pobres sob as penas da lei, bastando apenas o requerente apresentar uma declaração de pobreza para obter o benefício.

Entretanto, com o advento do Código de Processo Civil de 2015 houve a revogação do sistema de gratuidade no âmbito administrativo e restou instituído um novo regramento acerca do tema, estando previsto no art. 98, § 1º, inciso IX, *in verbis*:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende:

[...].

IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido. (Grifo meu)

Em conformidade com a norma supramencionada, não será necessária qualquer solicitação, autorização ou homologação dos notários e registradores para obtenção do benefício, nem demonstração de requisitos junto às serventias extrajudiciais, bastando apenas a apresentação de decisão judicial que tenha concedido o benefício.

Observa-se, ainda, que o mencionado inciso implica em dizer que a isenção de emolumentos cartorários ocorrerá quando o ato notarial ou registral decorrer de uma decisão judicial ou em razão da continuidade de um processo judicial. Nesse diapasão, assinala Panutto e Ramalho (2018, p. 496):

Diferentemente da legislação revogada, a leitura pura e simples do novo texto legal induz a uma restritiva interpretação de que a concessão da gratuidade dos emolumentos somente é possível quando o ato notarial ou registral tiver

de ser praticado em decorrência de uma decisão judicial ou em razão da continuidade de um processo judicial, não havendo tal possibilidade se o ato for inerente a um procedimento que, apesar da evidente natureza forense (como é o caso da usucapião do artigo 216-A da LRP), tiver início no próprio âmbito administrativo, independentemente de qualquer relação prévia ou posterior com a via judiciária.

Com isso, verifica-se que não se trata de uma concessão da gratuidade judiciária diretamente nas serventias extrajudiciais, eis que o alvo da gratuidade é o serviço com natureza forense e não a entidade que efetivamente fornece o benefício.

É válido dizer que a migração do serviço público de natureza forense para as serventias administrativas não desnatura a respectiva natureza jurídica, nem provoca redução dos direitos e deveres, vez que continua com as mesmas prerrogativas de acesso (CANOVA, 2017, texto digital).

Ademais, o princípio da igualdade, estampado na Constituição Federal, prevê a igualdade de aptidões e possibilidades dos cidadãos de gozar de tratamento isonômico pela lei. Por meio desse princípio são vedadas quaisquer formas de discriminação e diferenciação arbitrária.

Além disso, não se pode esquecer que os titulares de registro e ofícios de notas, muito embora exerçam suas atividades em caráter privado, por delegação do Poder Público, desempenham funções de inquestionável relevância social e essenciais à coletividade. Por essa razão, os titulares podem ser considerados agentes públicos na modalidade de particulares em colaboração com o Poder Público.

Deste modo, sendo a atividade cartorária um serviço de caráter público, assim como é a prestação jurisdicional, não se pode cogitar, sob argumento algum, que ela deixe de se submeter às políticas públicas instituidoras de gratuidade e outros mecanismos de acesso (PANUTTO; RAMALHO, 2018, p. 503).

Entretanto, é relevante mencionar que os oficiais e registradores não são obrigados a conceder isenção no pagamento dos emolumentos, conforme já dito, em violação ao princípio constitucional da isonomia, redundando a distinção entre aqueles que possuem condições de pagar os emolumentos e aqueles hipossuficientes.

Portanto, para o procedimento extrajudicial de usucapião, a norma legal ainda é insuficiente no que se refere à possibilidade de concessão da gratuidade no âmbito

das serventias extrajudiciais, visto que não se trata de gratuidade concedida diretamente pela entidade. A seguir, visando as persistentes insuficiências legais do tema, veremos acerca da publicação de edital em meio eletrônico para a notificação de terceiros eventualmente interessados e dos legitimados certos.

4.4 A publicação de edital em meio eletrônico

No procedimento extrajudicial, tem-se previsão para a publicação de 03 (três) editais: 01 (um) para os terceiros eventualmente interessados e 02 (dois) para notificação dos legitimados certos.

No caso de publicação de edital para notificação de terceiros eventualmente interessados, este está disposto no art. 16 do Provimento n.º 65 do CNJ e consiste na última etapa antes do deferimento do pedido de reconhecimento do usucapião, sendo feita após notificados os interessados determinados e os entes públicos, resultando sem impugnação por nenhum deles.

O objetivo da publicação deste edital é para dar ciência a terceiros eventualmente interessados sobre o pedido formulado, possibilitando àqueles que não foram identificados como interessados incertos, que tenham a possibilidade de tomar conhecimento do pedido e, querendo, exercer seu direito de impugnação (FENTZLAFF, 2018, p. 83).

No que tange aos editais para notificação dos legitimados certos, consiste na norma instituída pelo Provimento n.º 65/2017 do CNJ em seu art. 11:

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Deste modo, quando infrutíferas as notificações pessoais, ou seja, quando desconhecido o paradeiro dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confrontantes, há a possibilidade de que sua notificação seja editalícia.

Assim, somente após o esgotamento de todas as opções possíveis é que se passará a esta modalidade de notificação e serão publicados 02 (dois) editais em jornal de grande circulação, por 02 (duas vezes), pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando o silêncio como concordância. Transcorrido 15 (quinze) dias entre a publicação de um edital e outro, e, não havendo impugnação, estará o título apto ao prosseguimento (FENTZLAFF, 2018, p. 92).

Diante da previsão legal para a publicação dos editais, tem-se um ponto polêmico que abrange tais publicações, qual seja: a publicação em meio eletrônico, visto que ela só é possível quando estiver regulamentado pelo tribunal ou pelo órgão jurisdicional local.

A publicação de edital em meio eletrônico é uma medida inteligente elaborada pelo legislador, no entanto, na prática ela não é tão eficaz, tendo em vista que, caso não estiver regulamentado pelo tribunal ou pelo órgão jurisdicional local, a serventia extrajudicial não poderá fazer e deverá ser o edital publicado em jornal de grande circulação, o que trará mais custo ao requerente.

O avanço irrefreável da informática e o advento de tecnologias cada vez mais modernas têm provocado verdadeira revolução das estruturas sociais. Nessa esteira, a publicação dos atos oficiais em meio eletrônico também traz riquíssimos avanços, pois o armazenamento e a disponibilização de publicações em espaço eletrônico permite ao cidadão fazer livres pesquisas.

Apesar disso, não estando regulamentado pelo tribunal ou pelo órgão jurisdicional local, não será possível a publicação de edital em meio eletrônico. Assim, se todos tivessem estipulado tal previsão supriria esta insuficiência legal. Como percebido, as questões dúbias ainda permeiam o procedimento e no tópico seguinte desta monografia veremos sobre gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo.

4.5 Gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo

A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial de usucapião, conforme dispõe o art. 14 do Provimento n.º 65 do CNJ. Contudo, eventual impugnação do titular de direito que grava o imóvel estará sujeita à conciliação ou mediação pelo registrador, que, sendo infrutífera, poderá impedir o reconhecimento do usucapião pela via extrajudicial, de acordo com o parágrafo único do artigo supramencionado (KÜMPEL, 2018, texto digital).

Neste sentido, o reconhecimento extrajudicial do usucapião de imóvel matriculado, por si só, não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos na matrícula do imóvel. O requerente é quem deverá formular o pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem, conforme norma prevista no art. 21, § 1º do Provimento n.º 65 do CNJ.

Em razão deste pedido de cancelamento dos gravames e restrições, a ser formulado pelo requerente, é possível perceber outra insuficiência legal deixada pelo legislador quando da emissão do provimento. Isso ocorre porque o usucapião possui caráter originário de aquisição da propriedade e não há razão para essa manutenção.

O próprio provimento destaca o caráter originário de aquisição da propriedade em seu art. 25, além disso, a forma de aquisição da propriedade não deve interferir nos gravames judiciais nem nas restrições administrativas da matrícula do imóvel usucapiendo.

Diante das insuficiências legais ainda persistentes ao tema do usucapião extrajudicial acima elencadas é indiscutível a importância desse tema ao ordenamento jurídico pátrio e este trabalho monográfico se presta a corroborar na melhora do procedimento cartorário, alcançando o direito da propriedade através do procedimento extrajudicial com maior segurança.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho monográfico de conclusão de curso foi elaborado com a finalidade de verificar as insuficiências legais ainda persistentes no procedimento extrajudicial de usucapião. Referido procedimento foi instituído no ordenamento jurídico pátrio pelo Código de Processo Civil de 2015 e teve diretrizes estabelecidas no âmbito dos serviços notariais e de Registro de Imóveis através do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Neste contexto, observa-se que o usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade e o usucapião extrajudicial, por sua vez, trata-se de um novo processamento de qualquer uma das espécies previstas em nosso ordenamento, possuindo notável relevância social e jurídica, além de contribuir para o reconhecimento da propriedade com mais celeridade.

Isto posto, no primeiro capítulo desta monografia foi apresentado aspectos gerais do instituto do usucapião no Brasil, elencando as principais espécies previstas no ordenamento jurídico. Foi tratado acerca do procedimento judicial e os requisitos legais da ação de usucapião, além da apresentação sobre a propriedade e sua proteção como direito fundamental.

Em seguida, foi analisado o usucapião como um novo procedimento extrajudicial e indicados aspectos relevantes do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Ademais, falou-se a respeito do processo de desjudicialização e da importância das serventias extrajudiciais.

O capítulo final se preocupou em apresentar os aspectos positivos e negativos do procedimento e as contribuições no campo material e registral. Além disso, neste último capítulo, também foi verificada a possibilidade de concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais, a publicação de edital por meio eletrônico e os gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo.

O objetivo geral do trabalho era analisar as insuficiências legais persistentes no procedimento extrajudicial de usucapião, diante das alterações instituídas pela Lei n.º 13.105/2015 e pelo Provimento n.º 65 do CNJ, tendo como hipótese para tal indagação a de que, mesmo com a publicação do Provimento n.º 65/2017 do CNJ, verificou-se a existência de insuficiências e contrapontos a serem solucionados para a total efetividade do procedimento extrajudicial do usucapião brasileiro.

Diante da análise da problemática proposta para o presente trabalho – quais as insuficiências ainda persistentes no campo legal do tema mesmo com a edição do Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça? – é possível concluir que a hipótese indagada inicialmente se confirma, tendo em vista que a concessão da gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais é alvo de serviço com natureza forense, da qual a isenção somente irá ocorrer quando o ato notarial ou registral decorrer de uma decisão judicial ou em razão da continuidade de um processo judicial.

Ademais, a publicação de edital em meio eletrônico não é totalmente eficaz, visto que somente ocorrerá se estiver regulamentado pelo tribunal ou pelo órgão jurisdicional local, caso contrário deverá ser o edital publicado em jornal de grande circulação, o que trará mais custo ao requerente.

Além disso, os gravames judiciais e as restrições administrativas na matrícula do imóvel usucapiendo não se extinguem com o reconhecimento do usucapião extrajudicial, devendo o requerente formular pedido de cancelamento mesmo que o usucapião possui caráter originário de aquisição da propriedade.

Portanto, conclui-se que o procedimento extrajudicial de usucapião ainda precisa de intervenções e modificações para ter eficácia plena, visto que existem insuficiências legais a serem solucionadas que paralisam e atrasam o procedimento, tais como: a gratuidade no âmbito das serventias extrajudiciais, publicação de edital por meio eletrônico e os gravames judiciais e restrições administrativas na matrícula

do imóvel usucapiendo. No entanto, não podemos deixar de mencionar que o procedimento extrajudicial de usucapião proporcionou celeridade, reduziu o número de demandas judiciais e valorizou as serventias extrajudiciais.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Usucapião extrajudicial: panorama das novidades**. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295361,61044-Usucapiao+extrajudicial+panorama+das+novidades>>. Acesso em: 02 abr. 2019.

ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS. **Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa**. 5.ed. Brasil: Global, 2009. Disponível em: <<http://www.academia.org.br/nossa-lingua/vocabulario-ortografico>>. Acesso em: 12 fev. 2019.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2013.

BLASKESI, Eliane. **Usucapião extrajudicial da teoria à prática: difícil missão**. 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71460/usucapiao-extrajudicial-da-teoria-a-pratica-dificil-missao/1>>. Acesso em: 01 mai. 2019.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 14 abr. 2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código De Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>>. Acesso em: 05 mar. 2019.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65 de 14/12/2017**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: em: 26 set. 2018.

CANOVA, Jeferson Luciano. **A gratuidade dos serviços forenses prestados pelos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis**. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI260465,61044-A+gratuidade+dos+servicos+forenses+prestados+pelos+Cartorios+de+Notas>>. Acesso em: 01 mai. 2019.

CARDOSO, Werklys da Silva. **Uma análise acerca da possibilidade de usucapião de bens públicos numa perspectiva sumular, constitucional e jurisprudencial**. 2016. Disponível em: <https://werklysrodrigues.jusbrasil.com.br/artigos/328147863/uma-analise-acerca-da-possibilidade-de-usucapiao-de-bens-publicos-numa-perspectiva-sumular-constitucional-e-jurisprudencial-1?ref=topic_feed>. Acesso em: 09 mai. 2019.

CHEMIN, Beatris F. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos: planejamento, elaboração e apresentação**. 3. ed. Lajeado: Univates, 2015.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, volume 4. São Paulo: Saraiva, 2006.

DA SILVA, Marcelo Lessa. **A usucapião extrajudicial: a contradição do silêncio como discordância**. Revista de Cidadania e Acesso à Justiça, 2016. Disponível em: <<file:///C:/Users/D%C3%A9boraC/Downloads/1498-3875-1-PB.pdf>>. Acesso em: 12 fev. 2019.

DE PAULA, Saulo Luiz Oliveira. **Usucapião Extrajudicial: Alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito do CCSST da Universidade Federal do Maranhão, 2018. Disponível em: <<https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/2586/1/SaulodePaula.pdf>>. Acesso em: 01 mai. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas. 18. ed. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406 de 10/01/2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

DINIZ, Rafael Mendes Alves. **Usucapião extrajudicial e a regularização das propriedades imobiliárias**. Trabalho de Pós-Graduação. Universidade FUMEC – Fundação Mineira de Educação e Cultura, 2018. Disponível em: <<http://www.fumec.br/revistas/pdmd/article/viewFile/6756/3294>>. Acesso em: 15 mar. 2019.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **Usucapião extrajudicial: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**. Trabalho de

Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaff%20pronto.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

FIUZA, César. **Procedimentos para ação de usucapião ficam claros no novo CPC**. 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-ago-17/direito-civil-atual-procedimentos-acao-usucapiao-fica-claro-cpc>>. Acesso em: 18 out. 2018.

GOMES, Fernanda Maria Alves. **Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial**. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI252520,81042-Omissoes+e+incoerencias+na+regulamentacao+da+usucapiao+extrajudicial>>. Acesso em: 14 abr. 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 02 abr. 2019.

_____. **Usucapião extrajudicial: o problema dos gravames e restrições na matrícula do imóvel**. 2018. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI285140,41046-Usucapiao+extrajudicial+o+problema+dos+gravames+e+restricoes+na>>. Acesso em: 23 mai. 2019.

LEITÃO, Fernanda de Freitas. **A usucapião e o provimento do Conselho Nacional de Justiça – CNJ n. 65/17**. 2018. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/63529/a-usucapiao-e-o-provimento-do-conselho-nacional-de-justica-cnj-n-65-17>>. Acesso em: 01 mai. 2019.

LEMES, Bruno Nunes. **Usucapião extrajudicial em análise**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.unisc.br/jspui/bitstream/11624/2163/1/Bruno%20Nunes%20Lemes.pdf>>. Acesso em: 17 set. 2018.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no direito**: atualizado de acordo com as últimas normas da ABNT. 5. ed. Saraiva, 2009.

NUNES, Dierle. **Novo Código de Processo Civil estende gratuidade a serviços notariais**. 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-jul-08/dierle-nunes-cpc-estende-gratuidade-servicos-notariais>>. Acesso em: 01 mai. 2019.

OLIBONI, Ana Carolina. **Usucapião: conceito, natureza jurídica e origem histórica. Breves considerações.** 2015. Disponível em: <<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>>. Acesso em: 30 set. 2018.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017.** Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>>. Acesso em: 17 set. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC.** Assessoria de Comunicação do IRIB. 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-usucapiao-extrajudicial-e-outros-temas-importantes-no-novo-cpc>>. Acesso em: 02 out. 2018.

_____. **O procedimento da usucapião extrajudicial.** 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. **Usucapião extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017 CNJ.** Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/_upload/uh_152206883003.pdf>. Acesso em: 02 out. 2018.

PANUTTO, Peter; RAMALHO, Hugo Wingeter. **A gratuidade no procedimento da usucapião extrajudicial como forma de acesso à justiça.** Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE), 2018. Disponível em: <https://www.researchgate.net/profile/Peter_Panutto/publication/329795434_A_GRA-TUIDADE_NO_PROCEDIMENTO_DA_USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_COMO_FORMA_DE_ACESSO_A_JUSTICA/links/5c22d91d92851c22a34638e4/A-GRATUIDADE-NO-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPIAO-EXTRAJUDICIAL-COMO-FORMA-DE-ACESSO-A-JUSTICA.pdf>. Acesso em: 21 mar. 2019.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado do usucapião**, volume 1. 8. ed. rev. e atual. com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Tratado do usucapião**, volume 2. 8. ed. rev. e atual. com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**, v. 5. Direito das coisas. 27. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406 de 10/01/2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

ROMANO, Rogério Tadeu. **Usucapião de bens públicos sujeitos a regime de aforamento.** 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59649/usucapiao-de-bens-publicos-sujeitos-a-regime-de-aforamento>>. Acesso em: 09 mai. 2019.

SOLDI, Monique. **O novo procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião**. Trabalho de Curso II do Curso de Direito do Centro Universitário Univates, 2017. Texto inédito cedido pela autora.

SOUSA JÚNIOR, José Lopes de. **Usucapião Especial Urbana e a Função Social da Propriedade**. 8.ed. Ceará: Themis, 2010. E-book. Disponível em: <<http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/183/173>>. Acesso em: 27 fev. 2019.

TURIN, Giuliano Cavagnari. **Aspectos da usucapião conjugal no direito civil brasileiro**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito do Centro Universitário Curitiba, 2018. Disponível em: <<http://www.unicuritiba.edu.br/images/tcc/2018/dir/GIULIANO-CAVAGNARI-TURIN.pdf>>. Acesso em: 05 mar. 2019.