

**FACULDADE EVANGÉLICA RAÍZES  
LUYANNAJARA MIRANDA MELO**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVIDADE  
A PARTIR DA LEI 13.465/2017**

**Anápolis/GO**

**2019**

**LUYANNAJARA MIRANDA MELO**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA  
EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI 13.465/2017**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade Evangélica Raízes, sob orientação da Professora Esp. Gabriela Gomes dos Santos Naves.

**Anápolis/GO**

**2019**

**LUYANNAJARA MIRANDA MELO**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DA SUA  
EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI 13.465/2017**

Anápolis, 31 de Maio de 2019

Banca Examinadora

---

---

---

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ASPECTOS GERAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL</b> .....	<b>7</b>
<b>2. USUCAPIÃO</b> .....	<b>13</b>
2.1 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO .....	13
2.2 REQUISITOS .....	14
2.3 ESPÉCIES .....	15
2.3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA .....	16
2.3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA .....	16
2.3.3 USUCAPIÃO RURAL .....	17
2.3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA .....	18
2.3.5 USUCAPIÃO FAMILIAR .....	19
2.3.6 USUCAPIÃO INDÍGENA .....	20
2.4 AÇÃO DE USUCAPIÃO .....	21
<b>3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO</b> .....	<b>24</b>
3.1 OS REQUISITOS E O PROCEDIMENTO NO CPC 2015 .....	25
3.1.1 ATA NOTARIAL .....	26
3.1.2 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO .....	27
3.1.3 CERTIDÕES NEGATIVAS .....	27
3.1.4 JUSTO TÍTULO .....	28
3.1.5 PROCEDIMENTOS FINAIS .....	28
3.2 PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS .....	28
3.3 MUDANÇAS TRAZIDAS COM A LEI 13.465/2017 E AS NOVAS PERSPECTIVAS .....	29
3.4 O NOVO PROVIMENTO 65/2017 DO CNJ .....	30
3.5 EXEMPLOS DE DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL .....	30
<b>4. CONCLUSÃO</b> .....	<b>32</b>
<b>5. REFERÊNCIAS</b> .....	<b>35</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho, foi realizado mediante pesquisa bibliográfica, realizada por meios de consulta as Normas, Decretos e Códigos que influenciam diretamente no entendimento e aplicabilidade da utilização da Usucapião Extrajudicial, como a Constituição Federal que nos traz a fundamentação da função social, o Código Civil, o Código de Processo Civil, a Lei 6.015/73 juntamente com o provimento 65 do CNJ onde dispõe como os Notários e Registradores deveram efetuar o procedimento, e ainda a recém alteração trazida pela Lei 13.465/2017, bem como de doutrinas no âmbito do direito Civil visando entendimento quanto a conceituação, a fundamentação e importância deste procedimento.

Ao se tratar de Usucapião, e comum a ideia popular equivocada, de que se trata de um instituto que retira a propriedade de alguém para conceder a outro, diante disto se faz necessário a abordagem de sua função social, conceito esse sedimentado na Constituição Federal de 1988 que será tratado no primeiro capítulo deste, onde será proposto a evolução do conceito de propriedade e sua evolução a chegar na função social da propriedade, resalto que não se tem a definição de propriedade e sim do proprietário visto a dificuldade de se definir o que e de fato propriedade.

Sem esgotar o tema de propriedade visto que se trata de um tema vasto, o segundo capítulo trara as formas de Usucapião, suas espécies e conceitos, onde temos a distinção de quesitos como o lapso temporal, pois cada situação traz a necessidade de distinção na forma de caracterizar o procedimento a realização do processo da Usucapião, dentre as espécies abordadas, a forma da usucapião extraordinária, a ordinária, a rural, especial urbana, familiar e a indígena.

Diante da morosidade do judiciário e a busca por celeridade processual, vivenciamos mudanças significativas, onde se está agregando novas atribuições aos Notários e Registradores, esse que já atuam com fé pública, estão se valendo como auxilio e extensão do judiciário, através da desjudicialização, que já possui outras modalidades, como a possibilidade de realizar inventário, divórcio, retificação de área, mediação e conciliação, diretamente nós Cartórios, sem que seja necessário iniciar processo judicial. A usucapião extrajudicial, tem em comum com outros

procedimentos da desjudicialização, a facilitação em resolução já que o tempo que se leva é consideravelmente inferior ao que levaria se fosse realizado na esfera judicial.

O que nós leva ao terceiro capítulo, a problemática enfrentada deste questionamento, se de fato sua aplicabilidade diante de tal mudança em procedimento tem conseguido atingir o objetivo em realização. A possibilidade da Usucapião Extrajudicial, trazida ao nosso ordenamento jurídico com o Código de Processo Civil de 2015 enfrentou obstáculos, considerada por muitos inoperante, já que em seus quesitos do procedimento extrajudicial, se fazia necessária a concordância daquele que consta-se no registro como proprietário do imóvel usucapiendo, pois os procedimentos feitos na esfera extrajudicial não abarcam o litígio, visto que o Tabelião e o Registrador não possuem em suas atribuições características, como o livre convencimento atribuído somente ao juiz, estando estes impedidos de dar seguimento sempre que diante de questões que seja necessário a figura de representante quando envolver incapaz, assistido e litígio entre as partes. A inovação da Lei 13.465/2017 e a forma de entendimento quando do silêncio do que constar como proprietário e dos confrontantes do imóvel usucapiendo para a realização da Usucapião Extrajudicial.

# 1. ASPECTOS GERAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O direito de propriedade em sua excelência direito real, abarcado como uma definição das mais tormentosas entre os estudiosos do direito, característica essa se deve ao fato de não haver um conceito único e imutável, pois a propriedade sofre inúmeras influências e transformações. Sua definição conceitual, não possui forma estática, tal qual a legislação agrega valores a medida da evolução que incorpora alterações das relações jurídicas, a conceituação de propriedade transmuta ao longo dos anos, conceito esse refletido dos negócios contratuais, a forma necessária para garanti-los juridicamente, o que se tem como objeto núcleo desta proteção, seus impactos sociais, as relações econômicas, influências políticas e ainda religiosas, entre tantos outros fatores influenciáveis.

Como destaca Sílvio Venosa:

Cada povo e cada momento histórico têm compreensão e extensão próprias do conceito de propriedade. A propriedade, ao contrário da posse, não tem a mesma facilidade intuitiva de percepção. (VENOSA, 2003, p. 239).

A propriedade sofreu inúmeras transformações no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade até os dias de hoje. O direito de propriedade é, e sempre será estudo de alta relevância para os vínculos sociais pela complexidade das relações humanas e o lapso temporal das práticas jurídicas.

Conceituar propriedade é mais amplo, pois abrange não apenas coisa imóvel como também as moveis e ainda coisas imateriais, ad exemplo a propriedade de direitos autorais. Em suas formas iniciais de conceito, a propriedade era tratada como conteúdo apenas da propriedade privada. Clóvis Beviláqua (2004. p.127) conceituava propriedade como sendo “o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral”. Cita-se, no Brasil, Silmara Juny de Abreu Chinellato (2008, p.79), para quem “a propriedade somente recairia sobre bens corpóreos”.

Em acordo podem ser citadas as lições de Álvaro Villaça Azevedo (2014, p. 4), em que o objeto do Direito das Coisas, e também da propriedade “são os bens corpóreos com valor econômico, (*res quae tangi possunt* – coisa que podem ser

tocadas com a ponta dos dedos), sobre as quais pode ser exercido o poder do titular.

Feitas tais considerações, para Lafayette Rodrigues Pereira (1943, p. 97), “em sentido amplo, o direito de propriedade abrange todos os direitos que formam o patrimônio, ou seja, todos os direitos que podem ser reduzidos a valor pecuniário” . Em uma visão moderna e consolidada, Caio Mário da Silva Pereira ensina que não há um conceito inflexível de propriedade, apontando as alterações sociológicas que podem atingi-las (*socialização da propriedade*).

São suas palavras:

Direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou “direito fundamental” (Pugliatti, Natoli, Plainol, Ripert e Boulanger), a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de “meu e teu”, a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou do *business man* que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até criança têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos “sentem” o fenômeno propriedade”. (PEREIRA, 2004, p. 89)

Atualmente é adotada a conceituação doutrinária inicialmente em que, podemos afirmar que a propriedade consiste no mais extenso direito real que um determinado ordenamento jurídico confere a um titular. (WOLFF, 1871, p. 326).

A presente pesquisa se atentara as delimitações apenas de propriedade material imóvel pela finalidade de abordar especificamente a usucapião extrajudicial. A importância do tema ao cume das relações sociais tendo em vista que o direito de propriedade, assim como outros ramos do estudo de direito, está interligado intrinsecamente a outras matérias não relacionadas ao direito. Podemos citar a economia, a história, a sociologia dentre muitas outras.

A propriedade é inerente à própria natureza humana. Ela representa condição de existência e de liberdade de todo homem (MONTEIRO, 2003, p. 79). A necessidade em adquirir, constituir e posteriormente transmitir em forma de legado, adveio da convivência social. E em face da necessidade de manutenção de ordem dos negócios jurídicos, muitas vezes ameaçada pelos litígios em torno da utilização de utensílios e da terra.

O dinamismo da evolução da definição de propriedade no Código Civil Brasileiro evidencia a necessidade de preservação em prol da coletividade.



Elencado no Código Civil de 1916 leva a codificação de propriedade individualista e patrimonialista, fechada onde a mesma se torna um direito maior.

Para Scavone:

A propriedade é à base do nosso sistema, o que se afirma na medida em que sua exploração assegura a sobrevivência da própria sociedade.

Todavia, a propriedade não mais possui o sentido que lhe emprestaram os povos antigos, notadamente os romanos.

De acordo com o art. 5º, inc. XXIII, da Constituição Federal, hoje a propriedade submete-se ao princípio de sua função social.

Na verdade, a partir de Justiniano, no século VI, Roma começou a assistir à transformação do antigo conceito de propriedade.

Antes desta época, era rigorosamente homenageado o cunho individualista, que atribuía ao seu titular o pleno direito de usar, gozar e dispor do que lhe pertencesse, da maneira que melhor lhe aprobevesse.

Essa ideia de absolutismo da propriedade, mesmo em Roma, ainda que lentamente, foi modificada, contemplando algum conteúdo social. (SCAVONE, 2017, p.9).

Essa concepção individualista predominou até o advento da Constituição Federal de 1988, que recolocou o sentido humanitário no centro do ordenamento jurídico, delimitando restrições quando a plenitude do proprietário, estabelecendo limitações agregadas a função social da propriedade. Dada essa complexidade conceitual, o próprio código civil não oferece uma definição de propriedade, ele apenas enuncia os poderes conferidos ao proprietário.

Como regra o proprietário e detentor do direito de gozar, usar e dispor da propriedade como bem entender, pode-se dizer que a natureza de sua propriedade é plena, isto é, poderá o proprietário a utilizar da forma que bem entender, entretanto, o alcance da palavra “plena” deve ser mitigado uma vez que a plenitude de seu uso está relacionada à função social da propriedade, devendo o proprietário observar os aspectos sociais, econômicos, ambientais, de vizinhança, dentre outras limitações legais.

Na acepção Carlos Gonçalves Roberto disciplina:

Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas. O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso. O segundo é o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), que compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O terceiro é o direito de dispor da coisa (*jus abutendi*), de transferi-la, de aliená-la

a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. Não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. O último (quarto) elemento é o direito de reaver a coisa (*reivindicatio*), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha. (GONÇALVES, 2012, p. 240)

Embora as atribuições aparentemente definam forma plena, as mesmas possuem restrições delimitando cada qual suas peculiaridades, de acordo com sua utilização, forma, e maneira de resguardar, a coisa como um patrimônio universal. Assim, como a faculdade de usar, remete ao titular que o utilize como bem lhe servir da coisa, a mesma não pode ultrapassar, ferir ou excluir terceiros de igual uso, como ocorre na limitação ao uso da propriedade, onde o CC/02 estabeleceu os direitos de vizinhança em seus artigos 1277 a 1313.

Mediante a faculdade de gozar ou usufruir, podemos utilizar de maneira simples a exemplificar, a possibilidade de retirar os frutos a exploração de minas, onde a mesma e demonstra limitação do titular, regida por norma constitucional e ainda lei específica, de maneira a garantir a preservação ambiental visando em regra o controle para que não haja depredação do sistema ambiental, controlando ainda função econômica da exploração.

Se valendo da forma de dispor da coisa, o titular possui forma de consumir o bem, consumi-lo ou gravá-lo, ainda assim, limitadamente, sem abusar da coisa visando a preservação do bem social, como as limitações pela alienação fiduciária em garantia (Dec. lei 911/1969, Lei 9.514/1997 e Lei 10.931/2004).

Ainda, a desapropriação em confronto com o direito de reaver a coisa de quem injustamente a possua, ira regrar a forma possuir direito de reivindicá-la, caso o detentor não utilize de forma adequada a coisa, ou ainda que haja uma necessidade ou utilidade pública, a mesma e passível de destinação de uso a outrem através da desapropriação de acordo com o artigo 5º, inciso XXIV da CF/88.

Toda limitação das atribuições da propriedade, refletem o princípio da função social, onde o bem não atinge apenas o titular da coisa, e sim como um todo produz frutos e direitos a coletividade. O princípio da função social que nasceu na Carta Magna foi também contemplado no Código Civil de 2002, impôs a adoção de um novo conceito para propriedade, proclamado em seu artigo 1228 §1º, 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 das águas”; e que “são defesas os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” (§2º).

Acrescenta o artigo 1230 do Código Civil que “A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais” que constituem propriedade distinta do solo para efeito de exploração ou aproveitamento e pertencem à União.

A função social da propriedade dispõe que o direito de propriedade não se resume apenas em “tê-la”, mas que a utilize de forma útil, concorrendo para o bem comum, haja vista que um pedaço de terra improdutivo é grande desperdício a toda uma sociedade que anseia por meios necessários à própria vida.

Segundo Themístocles Brandão Cavalcanti:

A comunhão social não seria possível sem a obrigação do indivíduo de sacrificar o seu interesse privado em benefício do bem comum. Como os deveres entre os homens são correlativos e a comunhão social é uma condição de aperfeiçoamento do indivíduo, assim, o direito individual termina onde começa o da sociedade. (1964, apud SALLES 2006)

A função social atribuída a propriedade e o dever que importa, ou comporta a obrigação que se tem com a coletividade que se traduz na necessidade de cuidá-la a fim de que não perca sua capacidade produtiva e que produza frutos em benefício do titular e, indiretamente, para a satisfação das necessidades da coletividade. Excepcional e indiscutivelmente real fenômeno que restringe e limita o exercício do direito de propriedade, pela faceta de suas diversas faculdades jurídicas, *aparando arestas do individualismo* tradicional, como diria Caio Mário da Silva Pereira (2001, p. 70), e bombardeando, de todos os ângulos, o absolutismo do direito de propriedade [...]. A limitação dos poderes do proprietário, onde o mesmo não mais utiliza a propriedade de forma que melhor lhe aprouvesse, em diversas formas de limitação a preservação e evidenciada como elencada no Código Florestal em seu artigo 4º a delimitação das áreas de preservação permanente. Tal limitação

tem intuito de preservação de um bem social onde a propriedade deverá resguardá-lo.

Segundo Josserrand:

Os direitos se realizam, não em uma direção qualquer, mas em uma ambiência social, em função de sua missão e na conformidade destes princípios que são, como se disse, subjacentes à legalidade, e constituem, em seu conjunto, um direito natural de conteúdo variável e como uma super legalidade ... é a teoria do abuso de direito que o mantém em seu caminho, e o impede de se afastar dele, conduzindo-o assim num impulso seguro até a finalidade a atingir. (SACAVONE apud Josserrand, 2017, p. 14).

Para Luiz Antônio Scavone Junior, a função social não se trata apenas de limitação:

Todavia, sua concepção, seu âmago, sua alma, hoje, é dotada de configuração diversa daquela de outrora, vez que pautada pela função social da propriedade, que bitola o exercício desse direito, fazendo parte da própria construção jurídica da propriedade. Sendo assim, não se trata de uma limitação propriamente dita, mas de característica intrínseca da propriedade. (SCAVONE, 2017, p. 14).

Destarte, o ordenamento jurídico brasileiro vigente, o direito de propriedade existe desde que em consonância à função social, atribuindo assim valores de destinação, utilização, e conservação da coisa para atender a necessidade de seu titular e toda coletividade.

## 2. USUCAPIÃO

### 2.1 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO

O instituto jurídico possui antecedentes remotos e se originou no Direito Romano, na Lei das XII Tábuas, segundo Gayo: “[...] A usucapião das coisas móveis ocorre em um ano, dos imóveis e casas por dois anos, assim dispõe a Lei das XII Tábuas. Isto parece haver sido admitido para que o domínio das coisas não permanecesse demasiado tempo na incerteza. Como bastaria ao dono para recuperar sua coisa, um ou dois anos, este tempo foi cedido ao possuir para usucapir”. (LEVITAN, 1990, p. 2).

Destarte, o fundamento continua o mesmo, ou seja, a necessidade de preservação da “produtividade” do imóvel envolvendo as relações jurídicas. A usucapião nada mais é do que a proteção dispensada para a titularidade de posse qualificada. O elemento mais importante para a compreensão da usucapião no âmbito do Registro de Imóveis, e a posse. Pontes de Miranda é de uma forma brilhante elucida ao afirmar que: “não se adquire, pela usucapião, de “alguém”. Na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não, para se adquirir de alguém” (MIRANDA, 1971, p 117).

Segundo Maria Helena Diniz:

A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito... 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. (DINIZ, 2002, p. 144).

Notoriamente a função social da propriedade, atribuiu nova roupagem ao instituto que passou a ser utilizado como importante instrumento de regularização fundiária. Desde os primórdios conceitos do instituto, visa regularizar a titularidade a quem possui a posse da propriedade, atribuindo assim o direito de proprietário não apenas possuidor. A usucapião é comumente chamada de prescrição aquisitiva e nada mais é que a consequência de uma posse prolongada, atendendo os requisitos constantes da legislação. O elemento principal é o tempo que extingue e cria direitos. Diz-se aquisitiva em comparação com a prescrição ordinária extintiva, prevista nos arts. 205 e 206 do Código Civil, porém se diferencia da prescrição

extintiva, normatizada pelos artigos 189 a 211, do Código Civil, que tratam da perda da pretensão, ou seja, da perda do direito subjetivo pela inércia do seu titular, pois não é o proprietário que está perdendo e sim o possuidor que está adquirindo direito real sobre coisa alheia.

Desta Sílvia Venosa:

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições. (VENOSA, 2003, p. 239)

A ilustre doutrinadora Maria Helena Diniz conceitua o usucapião como um modo de aquisição de propriedade e outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com observância dos requisitos legais. Ainda nas palavras de Maria Helena Diniz:

A usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto que o transmitente da coisa objeto do usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião. (DINIZ, 2010, p. 156)

Pelo usucapião o legislador permite uma determinada situação de fato que se estendeu por um certo intervalo de tempo, previsto em lei, se converta em situação jurídica.

Assim, usucapião e forma de aquisição, como consequência de posse prolongada atendendo os requisitos estabelecidos em norma, consolidado a titularidade ao então proprietário que antes apenas possuidor.

## **2.2 REQUISITOS**

Os requisitos para usucapir podem ser divididos em: pessoais, reais e formais. O primeiro tipo determina a legitimidade do interessado considerando seu caráter pessoal, trazendo limitações quanto a impedimentos de certas pessoas de usucapir, a título de exemplo, não pode ser alegada usucapião entre ascendentes e descendentes durante o poder familiar. Já os requisitos reais, se referem aos bens e direitos suscetíveis de serem usucapidos, visto que não são todas as coisas que podem ser alvo de usucapião. Exemplo de bens que não são passíveis de serem usucapidos, os bens públicos. Quanto aos requisitos formais, tratam dos fatores

necessários e comuns do usucapião, como a posse, o lapso temporal e a sentença judicial, e também os especiais, como o justo título e a boa fé.

A previsão normativa para aquisição da propriedade imóvel mediante a usucapião, se encontra na redação dos artigos 1.238, 1.239, 1.240 e 1.242 do Código Civil.

Tratado desta maneira, como uma forma de aquisição de coisas móveis e imóveis, de um modo simplista, havendo a posse por certo lapso temporal determinado em lei, haverá autorização para aquisição de propriedade.

Neste sentido destaca Venosa:

Entende-se, destarte, não ser qualquer posse propiciadora do usucapião, ao menos o ordinário. Examina-se se existe posse *ad usucapionem*. A lei exige que a posse seja contínua e incontestada, pelo tempo determinado, com o ânimo de dono. Não pode o fato da posse ser clandestino, violento ou precário. Para o período exigido, é necessário não ter a posse sofrido impugnação. Desse modo, a natureza da posse *ad usucapionem* exclui a mera detenção. (VENOSA, 2003, p. 239)

Vale ressaltar que, entre as várias modalidades de usucapião, requisito comum entre suas variantes e imprescindível e a posse de forma contínua e pacífica.

Assim, a posse *ad usucapionem* deve acompanhar do *animus domini*, ser mansa e pacificamente, contínua e publicamente, ao longo do prazo estabelecido na lei.

## **2.3 ESPÉCIES**

A usucapião é o direito que o indivíduo adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência da utilização do bem por determinado tempo, contínuo e incontestadamente.

### **2.3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA**

Caracterizada pela posse do imóvel pelo decurso de tempo de 15 anos, sem interrupção e nem oposição, independente de título e boa-fé; nesta modalidade a redução de prazo para 10 anos, se o possuidor estabelecer no imóvel a sua

moradia habitual, cuidando como se sua fosse, zelando, realizando obras, ou ainda tiver realizado serviços de caráter produtivo no local.

Disposta no artigo 1.238 do Código Civil:

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. (BRASIL, 2015)

Destarte, Paulo Nader pontua que a função da usucapião extraordinária favorece caráter social evidenciando a função do objeto usucapido.

A presente espécie é uma irradiação do princípio da *socialidade*, que norteou a elaboração do Códex. O objetivo maior da disposição não foi realizar o valor segurança jurídica, mas atribuir à posse, nas condições impostas, um caráter social e favorecer, de alguma forma, a crise habitacional e de trabalho. (NADER, 2005, p. 117).

Em conformidade com a característica social, a usucapião extraordinária busca a valorização da propriedade não apenas como bem particular, e sim, sua produtividade refletida na sociedade.

### **2.3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA**

Dispõe o art. 1.242 do atual Código Civil que:

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. (BRASIL, 2015)

Diversa da usucapião extraordinária, o lapso temporal e de 10 anos continuamente, a boa-fé e necessária, o justo título, e ainda possível redução de 5 anos na contagem de tempo, desde que houver aquisição onerosa com base em registro, cancelada posteriormente, ou os possuidores tiverem estabelecido moradia no local, ou realizado investimento de interesse social e econômico. Ainda como função de destinação a realização social e econômico evidenciando a produtividade da propriedade. Ainda discursa Paulo Nader (2015, p. 123) “Em resumo, a



usucapião é possível, com prazo reduzido, havendo a estudada posse qualificada pelo cumprimento de uma função social, em um sentido positivo”.

O justo título pode configurar-se por um ato de compra, permuta, doação, entre outros onde por razões conduzem à ineficácia do negócio jurídico. Nesse viés Orlando Gomes indica três causas impeditivas de eficácia: a) o possuidor firma contrato para aquisição do imóvel com *non domino*, ou seja, com pessoa não proprietária; b) o negócio é feito como *domino*, mas este não estava habilitado para alienar a coisa; c) incidência do vício de erro no ato negocial.

Quanto à boa-fé necessária, trata do desconhecimento do possuidor quanto ao vício impregnado no domínio, acreditando este que a propriedade lhe pertencia de pleno direito. De acordo com Paulo Nader (2015, p. 170), citando Modestino “considera-se comprador ‘de boa-fé’ o que ignorou que a coisa era alheia, ou acreditou que a pessoa que lhe vendeu tinha direito para aliená-la, por exemplo, que era procurador ou tutor”.

### **2.3.3 USUCAPIÃO RURAL**

Nesta, a posse deve durar por 5 anos em zona rural, área não superior a 50 hectares, onde esta área seja produtiva pelo trabalho próprio ou da família, tendo nela sua moradia e não ser possuidor de outro imóvel. Conforme disposto no artigo 191 da Constituição Federal e artigo 1.239 do Código Civil:

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.

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.(BRASIL, 2015).

Essa modalidade de usucapião também é denominada como agrária, sobretudo pelos doutrinadores do Direito Agrário. Segundo Benedito Ferreira Marques (2011, p. 98), o termo *especial* deve ser utilizado apenas para a usucapião indígena, a seguir estudada, e não para o instituto objeto deste tópico.

Esta modalidade apresenta uma série de requisitos objetivos e subjetivos, além dos requisitos básicos inerentes à usucapião extraordinária, ou seja: posse contínua, pacífica e com *animus domini*. Em seus requisitos subjetivos, tem-se que somente a pessoa natural poderá ser autora desta modalidade de usucapião, porque não se cogita da pessoa jurídica estabelecendo moradia própria ou com sua família na gleba rural. Vale destacar, que o autor não poderá ser proprietário de outro imóvel seja ele urbano ou rural. Vedação esta, que possui relevância durante a vigência do prazo quinquenal aquisitivo.

#### **2.3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**

Nesta modalidade está consagrada no caput do artigo 183 da Constituição Federal, pelo qual: “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”. Norma está reproduzida no artigo 1.240 do CC/2002 e no caput do artigo 9º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Segundo Flávio Tartuce:

O Estatuto da Cidade acaba por trazer algumas regras complementares sobre a usucapião especial urbana. De início, prescreve que o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil (art. 9.º, § 1.º, da Lei 10.257/2001). Sendo assim, ilustrando, o título poderá ser concedido se eles viverem em união estável, protegida pela Constituição Federal como entidade familiar (art. 226, § 3.º). (TARTUCE, 2017 p. 121)

Em seus requisitos específicos são: posse mansa e pacífica, sem oposição; lapso temporal quinquenal; *animus domini* especial, ou seja, o possuidor deve agir com ânimo de dono em relação ao imóvel que pretende usucapir, nele residindo e, ademais, não ser proprietário de outro imóvel, urbano ou rural e não ter

usucapião de forma especial anteriormente; e, por fim, objeto constituído de imóvel urbano particular que não ultrapasse 250m<sup>2</sup>.

A respeito do tema, Benedito Silvério Ribeiro:

Não pode ser ultrapassado o limite de duzentos e cinquenta metros quadrados, seja para a área do solo, seja para a área construída, prevalecendo a que for maior, dentro da limitação. A propriedade com área superior ao parâmetro constitucional não será passível de usucapião na modalidade especial urbana. (RIBEIRO, 2008, p. 862)

Observa-se que não há menção a respeito do justo título e da boa-fé pela presunção absoluta ou *iure et de iure* de suas presenças.

### 2.3.4 USUCAPIÃO FAMILIAR

A usucapião familiar, inserida no Código Civil no artigo 1.240-A e seu § 1º, do seguinte teor: “Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez”.

Para Scavone:

Na medida em que menciona a propriedade dividida entre ex-cônjuges ou companheiros de duas uma: ou impropriamente se refere a ex-cônjuge ou companheiro quando, na verdade, deveria se referir ao cônjuge que abandonou o lar ou, caso se entenda o contrário, a ação de usucapião de que trata será aplicada apenas na hipótese de divórcio sem partilha, com a permanência do ex-cônjuge abandonado no lar conjugal, sem oposição daquele que se afastou. (SCAVONE, 2017, p.1130).

Inegavelmente, a Usucapião familiar prevista no Código Civil é temática polêmica, principalmente diante do art. 1240-A, gera interpretações divergentes dos Tribunais Pátrios, principalmente no que consiste à configuração do “abandono do lar”. Debate esse sobre a família destinada a essa modalidade seria apenas aos de baixa renda, porém não a distinção na legislação. É necessária, portanto, uma maior e constante atenção, seja dos cônjuges, seja dos aplicadores do direito, quanto à Usucapião Familiar, inclusive para se desmistificar que efetivamente esse instituto

não somente vai incidir em casos para amparar mulheres de baixa renda, como exposto pelo Instituto Brasileiro de Família. Ao contrário, independente da situação econômica da família e se o abandono foi praticado pelo homem ou pela mulher, preenchendo os pressupostos objetivos dispostos no art. 1240-A do Código Civil, resta configurada a possibilidade de se invocar a Usucapião Familiar.

### **2.3.5 USUCAPIÃO INDÍGENA**

Além do Código Civil, a Lei 6.001/1973, chamada Estatuto do Índio, estabelece a usucapião especial indígena, modalidade diversa da prevista naquela lei. Em seu artigo 33, tal legislação dispõe que “o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”, sendo assim, caso o indígena ocupe imóvel por 10 anos também poderá adquiri-lo por meio da usucapião.

Analisando o normativo citado, pode-se dizer que são três os requisitos da usucapião indígena. O primeiro requisito refere-se ao bem, que deve ser de, no máximo, 50 hectares, estar situado em área rural, não havendo previsão legal desta modalidade para a área urbana. O segundo é relacionado à posse, que também deve ser de modo manso e pacífico, pelo prazo de dez anos. Assim, diferentemente das demais, nesta modalidade não se exige título ou a prova de boa-fé para determinação do tempo de posse a ser comprovada para a ação de usucapião. O terceiro e último requisito é relacionado ao titular do direito, pois a posse deverá ser exercida por um indígena, o que já demonstra o nome do próprio instituto.

Apesar desses requisitos, em seu parágrafo único, o normativo prevê algumas exceções ao direito de usucapião indígena, esclarecendo que não cabe a usucapião de terras que sejam de domínio da União ocupadas por tribos indígenas, bem como de áreas de reservas indígenas e nem de terras de propriedade coletiva de tribos indígenas.

Segundo Paulo Lôbo:

A usucapião especial indígena apenas pode ter por objeto terras que estejam fora das classificadas como terras indígenas. O Estatuto do Índio não excepciona a vedação constitucional de qualquer modalidade de aquisição de terras do domínio da União, ocupadas

por grupos tribais, nem das terras de propriedade coletiva de grupo tribal; essas terras são inusucapíveis. (LÔBO, 2018, p 147)

Os requisitos são: prazo de 10 anos; requisitos obrigatórios; área inferior a 50ha; posse exercida por índio. Esta modalidade de usucapião se tornou muito rara, pois a hipótese de sua ocorrência ficou muito restrita em razão da existência da modalidade de usucapião especial rural, que é bastante benéfica. Porém, ainda subsiste no ordenamento a usucapião indígena, por trazer uma facilidade para o índio, que é a desnecessidade de comprovar a finalidade produtiva e a finalidade de moradia, como no usucapião especial rural.

## **2.4 AÇÃO DE USUCAPIÃO**

O procedimento utilizado para a ação de usucapião e o procedimento comum, tratado no artigo 319 e seguintes do Código de Processo Civil, ainda que seja previsto hipótese de usucapião constitucional urbano ou coletivo, no artigo 14 da lei 10.257/2001, que nos traz como procedimento comum, rito sumário, de forma que este não mais existe no sistema. Anteriormente a ação era tratada em procedimento comum rito especial nos artigos 941 a 945 do Código de Processo Civil de 1.973, posteriormente foi retirada sua audiência preliminar pela lei 8.951/1994, passando o procedimento ser comum e rito ordinário. Desta forma, nas disposições transitórias, o artigo 1.049 parágrafo único previu a solução, dizendo que na hipótese de que a lei remeter ao procedimento sumário, este observará o procedimento comum, com as modificações previstas na própria lei especial se houver.

A ação de usucapião é uma ação declaratória que tem por finalidade o reconhecimento judicial da aquisição de um direito real, de acordo Código Civil em seu artigo 1.241. Possui variações de acordo com a natureza do bem usucapido.

A usucapião não exige necessariamente transmissão, sendo o intuito da ação conferir titularidade a quem já se encontra na condição de possuidor com *animus domini*. Contudo, e comum a propositura de reconhecimento, em decorrência de transmissão de titularidade precária.

Se tratando da propositura de ação de usucapião sobre bem imóvel, o foro deverá ser onde está localizado o imóvel, conforme preceitua o artigo 47 do

Código de Processo Civil, quanto as partes, terá legitimidade ativa, o possuidor, e será indicado a legitimidade passiva o detentor da propriedade indicado no registro juntamente com a citação dos confrontantes, para manifestar interesse na causa esta citação deverá ser feita em acordo com o artigo 246 do Código de Processo Civil, ressaltando que o aludido Código trouxe inovação e resolução da citação se tratando de notificação em prédio condomínio, onde dispensa a citação quando se tratar de unidade autônoma.

Em seu procedimento essa ação, o Código de Processo Civil de 1973 tratava como procedimento especial, elencado nos artigos 941 a 945, elencando os elementos essenciais da petição inicial. Entretanto, o Novo Código de Processo Civil não previu a usucapião entre as espécies de procedimento especial, o que não significa que o procedimento deixou de existir. O novo código aborda o assunto ao longo de todo seu texto, estabelecendo somente os requisitos essenciais, ainda, em disposições transitórias, foi mais além, estabeleceu nova espécie de procedimento, a usucapião extrajudicial.

### **3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO**

A usucapião extrajudicial, foi inserida através do artigo 1.071 Código de Processo Civil de 2015 que acresceu o artigo 216-A na Lei 6.015/1073. Tem como base normativa o Provimento 65 de 14/12/2017 do Conselho Nacional de Justiça que estabelece diretrizes para o procedimento nos serviços notariais e de registro de imóveis. A usucapião extrajudicial não é novidade internacional, no Peru, a usucapião notarial, está inserida desde 2.000, onde permitiu que a usucapião fosse conduzida perante um notário, com o intuito de formalizar propriedades informais e fomentar a economia. Já em Portugal, desde 2.009 prevê a possibilidade da usucapião extrajudicial através de uma escritura de justificação de posse, ou de processo administrativo no Registro de Imóveis, em que se verifique se presentes os requisitos para a usucapião, e seja ela registrada.

A usucapião extrajudicial, não é mais uma espécie de usucapião, e sim um procedimento, podendo ser utilizado para as modalidades de usucapião. Procedimento este que traz fortalecimento ao seguimento de desjudicialização, que já ocorre com os procedimentos extrajudiciais de divórcio e inventário. Facultando a realização do mesmo direto em cartório, desde que cumpram os requisitos necessários, deixando ao judiciário as questões que tenham litígio e que necessitem de maior análise de acordo com cada situação.

Através da desjudicialização, se tem desafogado o judiciário, alcançando-se uma maior celeridade por ser procedimentos significativamente mais céleres e ainda por diminuir o número de processos ao judiciário, e ainda economia processual, uma vez que estas modalidades extrajudiciais são realizadas nas serventias extrajudiciais, observando o necessário de cada procedimento, ora em tabelionato se valendo da ata notarial ad exemplo, ou do registro realizado no cartório competente e até mesmo da notificação das partes, realizada em cartório.

Nota-se que ainda é necessário a presença de advogado devidamente habilitado que realizará o procedimento, seja ele inventário extrajudicial, divórcio ou a usucapião extrajudicial, e que terá gasto ao requerente destes procedimentos de acordo com os emolumentos e taxas de cada ato praticado em cartório, porém o tempo hábil da realização e reduzido de forma significante.

### **3.1. OS REQUISITOS E O PROCEDIMENTO NO CPC 2015**

A base legal do procedimento é o artigo 216-A da lei 6.015/1.973 que foi acrescentado pelo Código de Processo Civil de 2.015. Em seu procedimento não elimina a possibilidade da via jurisdicional, deixando facultado a parte a propositura da ação ou o pedido de usucapião extrajudicial.

*In verbis* artigo 216-A lei 6.015:

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[...]. (BRASIL, 1973).

Percebe-se que a usucapião ainda que extrajudicial, tem caráter declaratória, de condição de posse já existente. Embora o artigo não tenha abrangido maiores descrições, o CNJ representa para os cartórios as normas gerais, nisso o provimento 65 do CNJ destinou a forma que o procedimento deve ser realizado, nos cartórios seja o Tabelionato ou a parte do Registro de Imóveis.

Deverá ser apresentado pelo advogado habilitado, o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Este deverá atender os mesmos requisitos estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil.

O caput do artigo 216-A da Lei 6.015, instrui que o reconhecimento de usucapião extrajudicial será realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis, na comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, e apesar de não ser mencionado no dispositivo, deverá ser feito no RI da respectiva zona onde está registrada a matrícula do imóvel. A circunscrição, tem a distribuição e a zona de atuação das serventias determinadas pelo Tribunal de Justiça de cada estado.

#### **3.1.1. ATA NOTARIAL**

Ata notarial é instrumento público, realizado no Tabelionato de Notas, basicamente o Tabelião dotado de fé pública, colherá as informações necessárias para o procedimento como perito, certificando as informações apresentadas, colhendo depoimentos de testemunhas, anexando provas cabíveis, como memorial



descritivo delimitando a descrição certa do imóvel, prova testemunhal comprovante tempo de posse, por isso a importância de se determinar a espécie da usucapião a ser proposta, visto que os requisitos podem variar, dentre eles o tempo de posse, a área do imóvel, o tipo de imóvel se urbano ou rural.

Mesmo que posterior a lavratura da ata notarial, caso o procedimento seja rejeitado para Registro no RI competente, por não cumprimento de algum requisito ou falta, ainda assim a ata notarial não perde sua validade, podendo esta ser utilizada como meio de prova para ação de usucapião na esfera judicial.

Neste entendimento discorre Lobo

De acordo com o art. 384 do CPC, a ata notarial não é meramente declaratória, pois tem por função atestar a existência e o modo de existir de algum fato. Assim, para lavrar a ata, o notário deverá confirmar a exteriorização fática da posse exercida pelo requerente. Também é possível receber o depoimento de testemunhas que confirmem a posse mansa e contínua por mais de dez anos.(LOBO, 2018, p.142)

A ata notarial deverá ser lavrada no Tabelionato de Notas onde se situe a comarca do imóvel usucapiendo, pois a ideia é de que o mesmo realize diligências a fim de comprovar os quesitos necessário, o provimento 65 em seu artigo 5º §1 instrui que poderá comparecer pessoalmente o Tabelião, indicado no §2 do mesmo artigo do provimento 65 que diz traz em sua redação não podendo basear-se apenas em declarações do requerente, por tais situações e que a Ata Notarial deverá ser lavrada na mesma comarca do Imóvel.

### **3.1.2. PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO**

Nos casos de necessidade de apresentação da planta e memorial descritivo, está deverá estar devidamente assinada por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e ainda, deverá constar assinatura dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, tal assinatura tem característica de que estão em concordância com as medidas expressas naquele mapa ou memorial, não se opondo que tal medida e verdadeira pertencente ao imóvel usucapiendo.

A planta e o memorial descritivo é dispensada a apresentação se o imóvel for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que conste no requerimento a descrição constante da matrícula, ou seja, a planta e o memorial serão necessários nos casos em que o imóvel não esteja já identificado com suas devidas metragens no registro de imóvel constante da matrícula, basicamente é a mesma forma em que já é realizado em outros procedimentos como é o caso da retificação de área, e também o instituto da gleba legal realizada também através de ata notarial trazendo declaração das medidas corretas do imóvel.

### **3.1.3. CERTIDÕES NEGATIVAS**

As certidões tem caráter comprobatório do que já foi alegado. Constará na ata notarial como prova dos requisitos necessários para a usucapião. A certidão negativa dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel, e a forma de comprovar o caráter de posse mansa e pacífica sem a existência de litígios devido a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, tais certidões deverá constar nos nomes das pessoas envolvidas, do requerente, do antigo proprietário e ainda dos demais possuidores e cônjuges ou companheiros se houver, em caso de sucessão de posse, ainda e somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

A certidão municipal, tem caráter apenas de comprovar o tipo do imóvel que está sendo realizado a usucapião, seja ele urbano ou rural.

Vale ressaltar que, apenas a lavratura da Ata Notarial, não confere titularidade do imóvel, devendo esta, ainda, ser registrada no Registro de Imóveis competente.

### **3.1.4. JUSTO TITULO**

O justo título, são os contratos de compra e venda, ou promessa de compra e venda, comumente tratados como “contratos de gaveta” ou outra forma de documentação que comprove a origem da posse.

Nas palavras de Scavone:

Nesta medida, podemos extrair os requisitos dessa forma de reconhecimento das espécies de usucapião, que não demanda ação judicial e é fundada em justo título ou outro documento que comprove a origem da posse.(SCAVONE, 2018, p. 1159)

O justo título e requisito de acordo com o tipo de usucapião proposto, variando de acordo com as exigências estabelecidas de sua espécie.

### **3.1.5. PROCEDIMENTOS FINAIS**

Posterior a realização da Ata Notarial, será realizado as devidas citações ao Estado, a União, ao Município, com caráter de publicidade a terceiros, para que havendo algum deste interesse, deverá se manifestar sobre o pedido no prazo de 15 dias. Onde estes entes verificarão se não se trata de imóveis pertencentes ou estão invadindo área públicas.

Levado ao Cartório de Registro de imóveis, o registrador verificará se existe a necessidade de comprovar algum item ou de sanar alguma divergência ou dúvida, deverá ser realizado por nota devolutiva, cabendo neste caso ser levado a suscitação de duvida da exigência, do contrário estando de acordo com necessário será aberta uma nova matricula para esse imóvel.

### **3.2. PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS**

Diante de todos os itens elencados no provimento 65 como necessários a lavratura da Ata Notarial, ainda assim, poderá não ser o suficiente ao Registrador para o registro do imóvel.

Nesta esteira discorre Lobo:

Se o pedido for rejeitado motivadamente pelo oficial do registro público, o interessado deverá ajuizar ação de usucapião ordinária ou extraordinária. Se houver impugnação do pedido extrajudicial, por qualquer pessoa privada ou pública com interesse legítimo sobre o imóvel, o oficial deverá remeter os autos ao juízo competente, para que, mediante procedimento judicial comum, decida a respeito; se a impugnação for considerada improcedente, o oficial registrará a aquisição do imóvel pelo requerente. (LOBO, 2018, p. 143)

O Registrador, passou a atuar em uma esfera diversa da habitual, atos esses que antes conferido ao juiz, diante de tamanha responsabilidade, o Registrador busca de todas as formas e meios para assegurar o ato, dotado de segurança jurídica para evitar erro ou negligência, visto que posterior ao registro caso seja questionado ou contestado a titularidade conferida este, responderá pelos atos praticados.

Diante deste empasse, o CNJ tem instruído através de normativos, em casos de dúvidas de como proceder em cada caso. Ainda e necessário evolução para se obter resultados significativos como o que já ocorre em outros instrumentos de desjudicialização.

### **3.3. MUDANÇAS TRAZIDAS COM A LEI 13.465/2017 E AS NOVAS PERSPECTIVAS**

A lei de regularização fundiária, trouxe ao ordenamento jurídico várias inovações e soluções aos conflitos de caráter imobiliário, como o caso do direito de laje, e conseguiu alcance a mudança ao entendimento da anuência do proprietário e dos confrontantes que antes se fazia necessário, o que acarretou entrave jurídico na aplicação do procedimento de usucapião extrajudicial. Mudança essa significativa, que o entendimento passou a ser de que a citação deverá ser realizada, porem caso o proprietário e os confrontantes dentro do prazo de 15 dias não contestem o procedimento, seu silencio será entendido como concordância.

### **3.4. O NOVO PROVIMENTO 65/2017 DO CNJ**

O artigo 216-A da Lei 6015, não indica todos os elementos necessários para o procedimento, diante disto o CNJ trouxe a elucidação no provimento 65 que dispõe de forma extensa e criteriosa a fim de resguardar todos os itens necessário para só então conferir possibilidade do registro, pois todo o procedimento tem caráter declaratória, porém ainda assim não basta o requerente declarar ser detentor dos quesitos para a usucapião, este deve comprovar através de documentação elaborada em Ata Notarial que dará veracidade aos atos declarados. Toda a

estrutura e formalidade está contido no provimento 65 do CNJ, que atua como legislado aos olhos dos Notários e Registradores já que a ele cabe o dever de regulamentá-los.

Em toda a extensão do provimento, aborda as mesmas características que deveria acontecer ao longo de um processo judicial na ação de usucapião, por exemplo judicialmente deverá indicar a localização do imóvel contendo suas medidas, confrontações, na usucapião extrajudicial não será diferente o provimento indica que deverá ser apresentado nos casos em que a matrícula do imóvel não demonstre a localização e identificação do imóvel o mesmo será apresentado por profissional devidamente habilitado para tal.

### **3.5. EXEMPLOS DE DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL**

Exemplos de desjudicialização temos a lei 9.514/97, que trouxe não apenas a figura da alienação fiduciária de bens imóveis, mas também toda a regulamentação voltada à consolidação da propriedade do imóvel do credor-fiduciário, cujo procedimento passa integralmente a ser extrajudicial, inclusive aos eventuais leilões de alienação do imóvel objeto da garantia, elencados nos artigos 26 e 27 da lei 9.514/97. Também com a lei 10.931/2014, que trata da retificação administrativa feita em cartório, antes feita apenas judiciária.

Nesta esteira a lei 11.441/2007 alterou o Código de Processo Civil de 1973, possibilitando a realização de partilha, separação e divórcio desde que consensual. Atualmente a lei conhecida como lei do divórcio completou 12 anos, desde a sua promulgação, foi absorvida pelo atual Código de Processo Civil que agregou aos atos de partilha, divórcio e separação, a dissolução de união estável. Lei está que é considerada pelos estudiosos e aplicadores do ramo Notarial e Registral, como verdadeiro divisor de águas, realmente um marco, por aproximar o tabelião da população, onde o tabelião passou a atuar fora da esfera da transmissão imobiliária. De fato, é que esta lei trouxe um número expressivo de atos praticados, conforme os dados divulgados em março de 2019 pelo Colégio Notarial do Brasil, as informações das Centrais Notariais, e de que em 2.018 quase 223 mil processos

deixaram de ingressar na justiça, sendo 69.470 entre atos de divórcios e separações, e ainda 152.655 inventários em todo Brasil.

## 4. CONCLUSÃO

Diante do todo o exposto, chega-se à conclusão que a Usucapião Extrajudicial, nada mais é que outra ferramenta da desjudicialização. Embora sua aplicabilidade ainda está distante do que se propõe alcançar, já que mesmo tendo sido recentemente facilitada, se depara com situações de conflito, como é o caso da insegurança do requerente ao realizar a Ata Notarial, não possui segurança de que a mesma será de fato realizada pelo Registrador, podendo este recusar se entender que falta ou que possui causas impeditivas, assim indicando a realização do processo judicial, o que acarretaria em gastos e desgaste ao requerente. Pois até o momento de se levar todo o procedimento ao Cartório de Registro de Imóveis, já se teve gastos com a lavratura da Ata Notarial, de profissional que discriminará a área do imóvel usucapiendo, dado a entrada no protocolo no Registro de Imóveis o requerente terá prazo para complementar documentação que ainda se fizer necessário, o que também poderia ocorrer na esfera judicial, porém o Juiz teria autonomia para proferir a decisão declaratória diante das provas apresentadas.

O que se espera é que assim como a Lei 11.441 angariou bons resultados ao longo dos anos de sua aplicabilidade, o mesmo seja atingido com a Usucapião Extrajudicial. A Lei 13.465/2017, de fato facilitou o procedimento que até então se via inoperante, já que se fazia necessário a assinatura do proprietário do imóvel juntamente a dos confrontantes. Este quesito não deixou de ser necessário, porém diante do silêncio, da não contestação, e falta de interesse dos mesmos, passou a ser entendido como consentimento e concordância.

A desjudicialização e o fenômeno que está facultando, por vias extrajudiciais, resoluções de conflitos desde que estes, em modo geral não possuam litígios, visa desafogar o judiciário, apesar de acarretar em gastos ao requerente das medidas, tais gastos também existe ao longo do processo em esfera judicial, ainda assim em esfera extrajudicial, tem sido de grande economia ao judiciário, e logrando êxito as partes em tempo realmente significativo comparado ao que se levaria em vias judiciais. A fé pública do Oficial e Registrado, tem sido explorada pelo judiciário como uma extensão de suas possibilidades de atuação, como é o caso da recém decisão de liberação de mediação e conciliação feita em cartório, como também em ofício a cidadania, a liberação aos Cartórios de realização de documentos como

passaporte e alteração de nome social que antes só se era possível por via judicial. Diante disto se espera possíveis alterações na Usucapião Extrajudicial de maneira que a torne de fato operante, visto que é do interesse comum a todos, e que interfere diretamente na economia.

Nota-se que ainda e uma possibilidade nova, faltando adaptações para solucionar os entraves enfrentados a sua aplicabilidade, onde se faz necessário debates a respeito do tema abordados por todos envolvidos, de forma a capacitar trazendo maiores conhecimentos da pratica aos operantes do Direito envolvidos, sejam eles advogados pois e necessário que o procedimento seja “montado” por profissional conhecedor, seja pelo Notário e Registrador que por mais que sejam profissionais dotados de conhecimento da área, estão diante de situações inovadoras o que faz com que sejam criteriosos por cuidado e ate mesmo receio em atuar em algo totalmente novo ao seu cotidiano, e ainda ao requerente, pois este deve se ter ciência de que os gastos necessários a realização em esfera extrajudicial, são necessários para a realização destes atos que são dotados de segurança jurídica.

Estamos diante de inovação judiciária, que em pouco tempo esta agregando espaço que antes não se imaginava, mesmo sendo procedimentos facultativos, a pouco tempo não se vislumbrava a possibilidade de realização de inventário em poucos meses como já ocorre. Em estados pioneiros onde o debate se faz de forma calorosa, a figura do Notário e do Registrador está presente em palestras, seminários, e ate mesmo em cursinhos preparatórios, de forma aproximar os envolvidos apontando as dificuldades afim de alcançar formas de se atingir objetivos diante dos entraves da aplicabilidade. Diante de tais debates, tais estados como São Paulo, Rio de Janeiro e Santa Catarina, e comum a figura do Notário e Registrador, ministrando palestras, seminários, e ate mesmo cursinhos a fim de levantar questionamento, e compartilhar conhecimento com todos envolvidos, muito tem se questionado na necessidade de estudo do conteúdo enquanto ainda na academia, como matéria independente e também a necessidade de Código especifico a área de Direito Notarial e Registral, pois e comum a dificuldade ao se adentrar em procedimentos extrajudiciais, debate este defendido pelo Professor e também Tabelião Arthur Del Guercio, que disponibiliza cursos na esfera extrajudicial,



e afirma a crescente demanda está formando um novo campo de atuação, a advocacia extrajudicial, onde tal especialidade facilitará a realização de procedimentos extrajudiciais. Contudo, nota-se que em Goiás estamos ainda iniciando tais debates, sendo que o surgimento de questionamentos e estudos se faz necessário para que se encontre resoluções nas dificuldades de aplicabilidade, como em qualquer outra matéria do Direito, pois estamos em constante evolução necessária para o crescimento social.

## 5. REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014

BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, 2003.

BRASIL - **Lei nº. 10.931**, de 20 de novembro de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário.

BRASIL - **Lei nº. 9.514**, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências

BRASIL. **Código Civil**, de 10 de janeiro de 2.002

BRASIL. **Código de Processo Civil**, de 11 de janeiro de 1.973

BRASIL. **Código de Processo Civil**, de 16 de março de 2.015

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**, de 05 de outubro de 1988.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 16 de julho de 1934.

BRASIL. **Decreto - Lei 911/69**, de 1º de outubro de 1969. Dispõe sobre normas processuais sobre alienação fiduciária

BRASIL. **Lei n. 6.001**. de 19 de dezembro de 1.973. Dispõe sobre Estatuto do Índio.

BRASIL. **Lei n. 6.015**. de 31 de dezembro de 1.973. Dispõe sobre os registros públicos.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências

BRASIL. **Lei nº 11.441**, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

CHINELLATO, Slimara Juny de Abreu. **Direito de autor e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

DINIZ, Maria Helena, **Curso de Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. (Col Sinopses jurídicas). São Paulo: Saraiva, 2016.

LEVITAN, José. **Prescripcion Adquisitiva de Dominio**. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1990.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil - 4 Coisas**. São Paulo: SaraivaJur, 2018.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário**. São Paulo: Atlas, 2015.

MIRANDA, Pontes. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, vol. 3: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2003.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**, volume 4: direito das coisas – 7. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Direito Civil** – alguns aspectos de sua evolução. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2008.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil** - Vol. 4 - Direitos das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Salvo, S. D. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.3. São Paulo: Atlas, 2003.

WOLFF, Martins. **Derecho das Cosas**. Barcelona: Bosch, 1871.