

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: uma análise da  
efetividade da lei junto ao serviço notarial**

Andrea Karla Fernandes Araújo<sup>1</sup>

Vanuza Pires da Costa<sup>2</sup>

**RESUMO**

A aquisição originária de propriedade por meio da usucapião consiste em importante instrumento jurídico de garantia do direito àqueles indivíduos que possuem o imóvel por determinado período de tempo, tornando-o produtivo ou não, baseado na função social da propriedade. Por muitos anos, a decretação da usucapião ocorria tão somente por meio de processo judicial regulamentado pelo diploma processual vigente, com aplicação da legislação material estabelecida no Código Civil. Contudo, com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, em 2015, aprovou-se a usucapião extrajudicial, realizada por meio do serviço notarial competente. Diante desse fato, surgiu a necessidade de analisar o procedimento adotado pelo serviço notarial, requisitos e documentos exigidos,

---

<sup>1</sup>Graduanda em Direito pela Universidade de Gurupi (UNIRG). Assessora da Defensoria Pública do Estado do Tocantins, lotada na Regional de Gurupi-TO.

<sup>2</sup>Professora no Curso de Direito da UNIRG. Professora do Curso de Direito da Faculdade UNEST e Coordenadora de Trabalho de Conclusão de Curso. Especialista em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho. Mestranda em Direito e Estado na Era Digital. Advogada.

bem como viabilidade e efetividade do instituto em questão, sendo esse o objetivo do artigo jurídico científico, cuja realização se tornou possível com a utilização do método dedutivo de pesquisa bibliográfica. Como resultado, apresenta-se um panorama do procedimento adotado pelos requerentes, com especial enfoque nas disposições advindas da Lei nº 13.465/2017, concluindo com a possibilidade jurídica de maior efetividade da usucapião por meio da *desjudicialização* do pedido.

**Palavras-chave:** Efetividade. *Desjudicialização*. Procedimento. Serviço notarial. Usucapião extrajudicial.

### ABSTRACT

The original acquisition of property through acquisition by use consists of an important legal instrument guaranteeing the right to those individuals who own the property for a certain period of time, making it productive or not, based on the social function of the property. For many years, the decree of usucapion occurred only through judicial process regulated by the current procedural law, with application of the material legislation established in the Civil Code. However, with the entry into force of the new Code of Civil Procedure in the year 2015 was approved extra-judicial acquisition by use, carried out through the competent notary service. In view of this fact, the need arose to analyze the procedure adopted by the notary service, the requisites and documents required, as well as the

viability and effectiveness of the institute in question, being this the objective of the scientific legal article, whose realization became possible with the use of the deductive method of bibliographic research. As a result, an overview of the procedure adopted by the applicants, with special focus on the provisions of Law no. 13.465/2017, concluding with the legal possibility of greater effectiveness of the usucapião through the adjudication of the request.

**Keywords:** Effectiveness. Disjudicialization. Procedure. Notary Service. Extrajudicial usucapion.

## 1 INTRODUÇÃO

Várias são as formas de aquisição da propriedade de imóvel, entre elas, destaca-se a usucapião, que se dá após o decorrer de determinado período de posse contínua e sem oposição, por meio de reconhecimento do direito do possuidor, passando a ter todos os benefícios e os deveres da propriedade.

A usucapião está prevista na Constituição Federal de 1988 e também possui regulamentação específica no Código Civil Brasileiro e sofreu importante alteração com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, sancionado em 2015. O novo texto processual civil é inovador em alguns aspectos. Prima por celeridade, simplicidade das formas e eficiência, representa um instrumento de *desjudicialização* de lides e prevê situações em que há possibilidade de resolução

da contenda sem que se ingresse com uma ação precisamente.

A principal peça da revolução engrenada pelo Novo Estatuto Processual, em matéria de usucapião imobiliária, foi o amplo tratamento da usucapião administrativa. Em qualquer uma das modalidades de usucapião, qual seja, usucapião extraordinária, ordinária, rural especial ou *pro labore*, especial urbana individual ou coletiva, familiar e indígena, o caminho extrajudicial passa a ser possível.

O presente artigo busca analisar a problemática que envolve a modalidade de usucapião implantada pelo Novo Código de Processo Civil e os seus reflexos nos Serviços Notariais, analisa-se a vigência da Lei nº 13.465/2017, que contribuiu para viabilidade e efetividade desse instituto.

O assunto em comento é atual, polêmico e de grande relevância jurídica e social, portanto, de interesse não só de advogados atuantes na área, mas também do meio acadêmico e sociedade em geral. Trata-se de tema enquadrado na modalidade de acesso à justiça, na medida em que consiste em instrumento extrajudicial da obtenção de título de propriedade, o que justificou o desenvolvimento do presente tema e maior aprofundamento, obviamente, sem a pretensão alguma de esgotá-lo.

Destarte, com o presente estudo, pretende-se contribuir com o esclarecimento das exigências contidas na Lei nº 13.465/2017 e no Provimento nº 65/2017, essenciais e indispensáveis para a efetivação do registro da usucapião extrajudicial junto CRI. Elaborado segundo o método dedutivo, no presente estudo, são utilizadas técnicas bibliográficas oriundas

de livros de doutrina e artigos de publicações periódicas. Nesse sentido, contém diversos doutrinadores que patenteiam este ensinamento, encontrando uma conexão direta na novidade trazida pelo Código de Processo Civil de usucapião extrajudicial.

Os materiais utilizados compreendem os conteúdos retirados de sites especializados e das leis federais: Constituição Federal (CF/1988), o Código Civil, o atual Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), a Lei nº 13.465/2017, entre outras normas legais. A coleta de dados se deu de forma documental e bibliográfica. Primeiramente, buscou-se uma explicação sobre o instituto da usucapião advinda da Constituição Federal e do Código Civil. Posteriormente, foi citado o Código de Processo Civil, o que foi primordial para o surgimento do instituto, acrescentando o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973 por meio do art. 1.071 do CPC. Ato contínuo traz a Lei nº 13.465/2017, que alterou e acrescentou alguns parágrafos no artigo citado anteriormente. E, por fim, adentra-se no Provimento nº 65/2017, o qual é essencial e indispensável para efetivação do registro da usucapião por vias administrativas.

## **2 A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO: instituto da usucapião e suas modalidades**

A usucapião está prevista nas leis brasileiras entre as hipóteses de aquisição originária de propriedade. Segundo ensinamento do professor Gonçalves (2014, p. 242),

Os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo critérios diversos. Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa. A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição.

Sobre a sua natureza jurídica, leciona Gonçalves (2014, p. 242) que o fundamento da usucapião está 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. Trata-se de instituto jurídico existente desde o revogado Código Civil de 1916, com previsão legal mantida no Código Civil de 2002, que o disciplina do art. 1.238 a 1.244, trazendo nesses dispositivos as espécies de usucapião.

Várias são as espécies de usucapião de bens imóveis: extraordinária, ordinária e a especial ou constitucional, que se divide em rural (*pro labore*) e urbana (*pro misero*). Além delas, a legislação especial prevê a usucapião indígena (GONÇALVES, 2014).

A usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238 do Código Civil:

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 (BRASIL, [2019], não paginado).

Já a usucapião constitucional, agrária ou especial rural – *pro labore* – possui previsão tanto no Código Civil, como também na Constituição Federal:

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. (BRASIL, [2019a], não paginado).

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, [2019b], não paginado).

À usucapião especial rural aplica-se também as disposições contidas na Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que regula a matéria e dá outras providências.

Por sua vez, os arts. 1.240 e 1.240-A apresentam a usucapião constitucional especial urbana:

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Art. 1.240-A. 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. § 2º (VETADO). (BRASIL, [2019a], não paginado).

Essa mesma modalidade também é denominada usucapião familiar e consta na Constituição Federal em seu art. 183:

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião

§ 2o O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.(BRASIL, [2019b], não paginado).

Também, tem-se a regulamentação da usucapião ordinária, cuja previsão consta no art. 1.242 do mesmo dispositivo legal:

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. (BRASIL, [2019a], não paginado).

Por fim, a usucapião indígena pode ocorrer após ocupação por dez anos e está disciplinada no art. 33 do Estatuto do Índio nos seguintes termos:

Art. 33. 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. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal. (BRASIL, [1996], não paginado).

Como visto, em todas as espécies, há a exigência do atendimento dos requisitos legais, contudo, por não ser objeto central desta pesquisa, não serão tratados de forma específica, sob pena de prejudicar o tratamento do procedimento notarial de usucapião extrajudicial.

## 2.1 DA ATUAL TENDÊNCIA DE DESJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS

O Poder Judiciário encontrava-se sobrecarregado nos últimos anos em razão do intenso processo de judicialização ocorrido, sendo incapaz de atender a todas as demandas em tempo razoável e de maneira efetiva. Nesse sentido, na busca por meios alternativos para a solução de conflitos, que pudessem garantir o acesso à justiça de maneira mais célere, é que se apresenta a *desjudicialização* (MARQUES, 2014).

O termo *desjudicialização* é de fácil compreensão e trata da faculdade de as partes comporem os seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição, pois se verificou grande processo de judicialização de conflitos sociais fazendo com que o

Poder Judiciário fosse extremamente demandado. O objetivo principal é dar celeridade nas demandas e reduzir os processos nos tribunais, cedendo espaço à tendência contemporânea de forma a não eliminar por completo as lides da justiça, mas, ao menos, viabilizar algumas soluções para eles.

No Brasil, essa tendência se intensificou com a Emenda Constitucional de nº 45/2004, também chamada de a “reforma do Judiciário”, quando o rol dos direitos fundamentais do art. 5º passou a incluir o inciso LXXVIII, o qual se transcreve “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” (BRASIL, [2019b], não paginado). Assim, o procedimento extrajudicial deve servir como uma opção ao jurisdicionado e não como uma obrigatoriedade. Dessa forma, a via extrajudicial importa em uma faculdade, e, uma vez instaurado o procedimento pelo Cartório e surgindo dúvidas a respeito do direito ou mesmo a necessidade de intervenção judicial, deve a demanda ser levada à esfera judicial, não podendo restringir esse direito.

*A desjudicialização* traz um pouco de consciência à sociedade de que o direito existe, deve ser exercido, mas não de forma radical e sim racional, a forma de resolver os conflitos necessita ser pacífica, simples, menos onerosa e com eficácia satisfatória no intuito de se aproximar do real ideal de justiça (CAPPELLETTI; GARTH, 2002). Portanto, com a *desjudicialização*, chegar-se-á a um equilíbrio na balança, que é o símbolo do direito, a sobrecarga dos processos no âmbito do Poder

Judiciário será aliviada com a transferência de procedimentos simples a órgãos e entidades extrajudiciais, devidamente instruídos e preparados para a resolução das controvérsias.

### 2.1.1 A Usucapião extrajudicial regulamentada pelo provimento nº 65/2017 do CNJ

Desde a publicação da Lei nº 13.105/2015, o novo artigo incluído na Lei nº 6.015/1973 ensejou muitas críticas, em especial à necessidade de concordância expressa do titular da propriedade do imóvel usucapiendo com o pedido de aquisição originária do interessado. Entretanto, tal artigo foi alterado pela nº Lei 13.465/2017, que determina que o silêncio do proprietário notificado implica a concordância do pedido.

Diante do surgimento de outras dúvidas, em 2017, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou o Provimento nº 65 com diretrizes para o procedimento da usucapião administrativa no âmbito dos Serviços Notariais e de registro de imóveis. Ao todo, são 27 artigos que dispõem sobre o assunto (BRASIL, [2019c]). O Provimento prevê a possibilidade do interessado em adotar as vias extrajudiciais, mesmo quando já exista um processo de usucapião em andamento, podendo requerer a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 dias, ou ainda pela desistência da via judicial, e todas as provas eventualmente produzidas poderão instruir o procedimento extrajudicial.

No art. 3º do referido Provimento, elencaram-se os requisitos do requerimento a ser dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis do local da situação do bem objeto da usucapião, devendo constar: a) a modalidade de usucapião requerida e o fundamento legal ou constitucional; b) a origem e as características da posse, a existência de edificação ou benfeitorias e as datas de ocorrência; c) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores no caso de soma da posse para completar o período aquisitivo; d) as informações relativas ao número de matrícula ou transcrição da área, ou a informação de que não há inscrição; e, por último, e) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo (ROSA, 2018).

Em sequência, nos arts. 4º e 5º, o Provimento faz menção à ata notarial, mencionando os requisitos indispensáveis que devem constar na sua lavratura. Trata-se de uma ata notarial complexa, que ultrapassa a simples declaração do tempo de posse do interessado e seus antecessores, com características de escritura declaratória, responsabilizando pessoalmente o tabelião. Por fim, dispõe sobre outros atos, como reconhecimento de firma, diligências, notificações e atos preparatórios e instrutórios para lavrar a ata. Tais alterações no art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 foram significativas para que se possam prestar adequadamente os serviços no âmbito extrajudicial, contribuindo para o desafogamento do Poder Judiciário (BRASIL, 1973).

### **3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A ATUAÇÃO DO TABELIONATO DE NOTAS E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A SUA EFETIVAÇÃO: o procedimento da usucapião extrajudicial**

O Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.015, de 16 de março de 2015, preocupado com a pluralidade e a complexidade dos conflitos na sociedade atual, optou por ampliar o princípio do acesso à justiça, permitindo maior contribuição das Serventias Extrajudiciais (SILVA, 2015).

Nessa baila, o procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico por força do art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil, que acrescentou o art. 216-A ao texto da lei de Registros Públicos. Assim, cumpre salientar que, nos incisos de I a IV do art. 216-A, estão elencados os documentos que devem acompanhar o pleito, conforme segue a 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. (BRASIL, [2019c], não paginado).

O procedimento se inicia perante o Tabelionato de Notas, por meio da lavratura da ata notarial com finalidade de comprovação do tempo de posse do requerente e da ausência de ação possessória em curso. Também deve ser apresentado o advogado constituído para o ato, com a indicação de sua inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil. O cartório competente será o da localização do imóvel (CNB, 2019).

O procedimento adotado pelo cartório tem início com a prenotação, ou seja, inscrito no protocolo no Registro Imobiliário da circunscrição territorial onde se situa o imóvel objeto da usucapião, cuja validade, via de regra, seria de trinta dias, nos termos do art. 188 da Lei de Registros Públicos (LRP) (BRASIL, 1973). Considerando que o procedimento da usucapião tende a demorar mais do que os 30 dias de validade ordinária da prenotação, por conta da necessidade de complexa análise probatória, notificações e editas, institui-se, no § 1º do art. 216-A da LRP, que o prazo da prenotação ficará prorrogado

até que o Oficial de Registro analise o pedido, registrando-se a usucapião, devolvendo-se a documentação com nota de exigência fundamentada, ou ainda, em caso de impugnação, encaminhe-se o processo ao Juízo competente (BRASIL, 1973).

O custo da prenotação se baseia no cálculo dos emolumentos (TOCANTINS, 2014), em que se calcula o registro com base no valor venal do imóvel por se tratar de atos com conteúdo financeiro, ou seja, consideram-se atos com valor financeiro os atos referentes à transmissão, a qualquer título, da propriedade de bens ou direitos, ou o domínio útil, inclusive os atos de renúncia de tais direitos.

Posteriormente, os documentos são protocolados e entram em uma fila de conferência. Após passar pela conferência, se for identificada alguma irregularidade, erro material, ou até mesmo ausência de qualquer documento, retornará ao requerente com uma Nota Devolutiva, que deverá ser cumprida de acordo com o determinado e reenviada a documentação com as devidas retificações.

### 3.1 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LAVRAR A ATA NOTARIAL E PROTOCOLAR NO CRI

Para a lavratura da ata notarial, é obrigatória a apresentação dos documentos pessoais: identidade, Cadastro de Pessoa Física (CPF), certidão de nascimento ou casamento. Também deverá apresentar a planta e memorial descritivo do imóvel, assinado por profissional legalmente habilitado e com

o ART (anotação de responsabilidade técnica). Porém, nesse caso, há um óbice, pois, de acordo com o inciso II do art. 216-A da LRP, incluído pelo Novo Código de Processo Civil, precisará constar a assinatura de um dos donos de direito devidamente registrada na matrícula do imóvel para permitir que o interessado em se valer desse procedimento usucape o seu imóvel (BRASIL, 2015).

Ocorre que, como se não bastasse a imposição expressa no inciso II do artigo em apreço, que é obviamente de difícil concretização, enumerava o parágrafo 2º do art. 216-A que:

§ 2º. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância (BRASIL, 2015, não paginado).

O parágrafo citado estabelecia como condição para a apreciação do pedido a assinatura do titular do direito real na planta do imóvel. Salienta-se ainda que, em não havendo a assinatura, o registrador deveria notificar o titular do direito real para que expressasse a concordância ou a discordância com o procedimento, ou seja, devido a essa condição, tornava-se quase impossível a efetivação da usucapião por via administrativa. Porém, por meio da Lei nº 13.465/2017, tal exigência foi superada e o referido silêncio passou a interpretado como

concordância.

As certidões negativas do imóvel e do requerente também são essenciais, de modo que seja declarado que o imóvel não possui “pendências” que impeça futuramente – depois de usucapido – sua venda, em conformidade com o inciso III do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

E, por fim, deverá apresentar justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, como pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (CNB, 2019). Nesse caso, poderá apresentar o comprovante de pagamento do IPTU, que é uma poderosa prova no processo de Usucapião.

Em caso de ausência de quaisquer documentos, é importante consultar com antecedência o tabelião que lavrará a ata. Eseria de uma extrema importância que o tabelião fosse *in loco* averiguar os fatos relatados pelo interessado.

Para dar início ao processo perante o Cartório de Registro de Imóveis, a simples exibição da ata notarial não é considerada suficiente. Destarte, o reconhecimento da usucapião deve ser requerido em petição subscrita por advogado. Nessa petição, ele deverá expor os fatos que fundamentam o pedido, fundamentar juridicamente o seu pedido e, ao final, requerer a notificação dos interessados certos e incertos (por meio de Edital), no prazo de 15 dias; cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido; bem como as diligências que, a critério do Oficial, forem necessárias; além do deferimento do

pedido, com o reconhecimento da usucapião; e, por fim, o registro da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta para esse registro (LUCENA, 2018).

Devem instruir o requerimento a ata notarial e todos os documentos que a acompanham (certidões negativas, planta e memorial, ART, declarações dos requerentes e de testemunhas). Ainda deve conter declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, rural ou urbano. Para os casos de usucapião familiar, é preciso provar o abandono do ex-cônjuge e a posse exclusiva. E, para usucapião rural, é necessário provar que tornou a terra produtiva.

Caso haja alguma irregularidade, o Oficial poderá conceder um prazo razoável para apresentação dos documentos faltantes.

Após a análise de todo o procedimento, o pedido pode ser deferido ou rejeitado. Em caso de rejeição, não fica impedido o ajuizamento de ação de usucapião. Se for deferido, registrará em nome do requerente a usucapião, na matrícula do imóvel, caso os dados do memorial coincidam integralmente com os dados do registro. Caso esteja diferente, abrirá matrícula com base no memorial descritivo e registrará a usucapião em nome do requerente. E, por fim, no caso de abrir matrícula nova, averbará na matrícula anterior o desfalque ou o encerramento, em virtude da usucapião registrada na outra matrícula, que será identificada. Em relação a essa averbação, o requerente não arcará com os emolumentos, tendo em vista que se trata

de procedimento interno e administrativo do cartório.

### 3.2 A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759/2016 E SUA CONVERSÃO NA LEI Nº 13.465/2017

Tendo em vista a ineficácia do novo instituto em relação à obrigatoriedade de notificação de um titular do imóvel, foi aprovado no Congresso Nacional a Medida Provisória nº 759/2016, que trata da usucapião extrajudicial que torna possível regularização de terras da União, áreas contínuas maiores que um módulo fiscal e até 2,5 mil hectares, e disciplina novos procedimentos para regularização fundiária urbana e rural, revogando regras atuais da Lei nº 11.977/2009 (PASSO, 2017). A Medida provisória nº759/2016, relatada pelo senador Romero Jucá (PMDB/RR), foi aprovada por meio do Projeto de Lei de Conversão nº 12/2017 e passou a permitir a posse do imóvel usucapido mesmo sem a concordância do proprietário (PASSOS, 2017).

Ato contínuo, a Medida Provisória nº 756/2016 foi convertida na Lei nº 13.465/2017, esta advindo das disposições daquela, aprovada no Senado Federal em 31 de maio de 2017, denominada, na oportunidade, Projeto de Lei de Conversão (PLV) nº 12/2017. Ou seja, não mais vigora o PLV mencionado outrora, mas a Lei nº 13.465/2017. Com isso, alguns pontos muito importantes foram acrescentados pela Lei nº 13.465/2017, são eles: o silêncio dos titulares de direitos reais (maior óbice do texto anterior) passou a ser tido como concordância:

Imóvel não matriculado poderá ser usucapido pela via administrativa; Usucapião em unidade autônoma em condomínio edilício dispensa o consentimento dos titulares de direitos reais bastando a notificação do síndico, que silente, também incorre pela concordância; Imóvel cujo dono desconhece-se, ou é sumido – o registrador promoverá a notificação por edital, mediante dupla publicação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, também interpretado o silêncio do notificando como concordância. (PASSOS, 2017, não paginado).

Destarte, o aparato legislativo se torna apropriado. Portanto, a ferramenta pode funcionar e se tornar aplicável aos interessados e legitimados pelo prazo de posse contínua e pacífica (BRASIL, 2017).

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A usucapião mantém sua relevância jurídica nos tempos atuais, posto que, ainda que se tenha desenvolvido a regulamentação fundiária nas cidades de forma expressiva, é comum a ocupação de propriedades abandonadas, o que desencadeava o ingresso de demandas após ultrapassado um período temporal.

Tal como se dá nos procedimentos judiciais de decretação da aquisição originária da propriedade por meio de usucapião, também perante os Cartórios de Registro de Imóveis há a existência de procedimento predeterminado, compreendendo

requisitos e atendimentos de exigências administrativas.

Aprovada com o advento do Novo Código de Processo Civil de 2015, a usucapião extrajudicial é regulamentada pelo mencionado diploma processual, aplicada em conjunto com as disposições manifestadas pelo Conselho Nacional de Justiça e pela Medida Provisória nº759/2016, posteriormente convertida Lei nº 13.465/2017.

Segundo ordenamento vigente, o requerente deve comprovar perante o Serviço Notarial a existência de sua posse no período aquisitivo exigido pela modalidade de usucapião, bem como a ausência de demanda possessória em curso, tudo isso por meio da lavratura da competente ata notarial. O requerente também deverá recolher as custas e os emolumentos requeridos pelo cartório, juntamente com os tributos correspondentes ao ato.

Com o advento da Lei nº 13.465/2017, não é mais necessária a concordância expressa do proprietário do imóvel, denominado titular do direito real e confrontantes, para que se concretize a usucapião, pois o silêncio de qualquer deles passou a ser interpretado como concordância ao pedido da usucapião extrajudicial e não como discordância. Com isso, o procedimento tornou-se mais eficiente e célere, objetivos centrais do novo ordenamento processual civil.

Assim, verifica-se que a usucapião extrajudicial em seu texto originário, previsto no Código de Processo Civil de 2015, apresentava obstáculos à viabilidade e à efetivação de tal instituto, porém, após a edição da Lei nº 13.465/2017 e Provimento

nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, tais obstáculos foram superados, ou seja, possibilitou-se a concretização da usucapião pela via administrativa, com o preenchimento das lacunas deixadas pelo CPC vigente.

Pode-se afirmar, portanto, que a usucapião extrajudicial individual passou a existir, em termos práticos, com a Lei nº 13.465/2017, e mais ainda com o Provimento nº 65/2017, tornando-se possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva pela via administrativa. Portanto, conclui-se que referidas normas são bem detalhadas, não deixam lacunas ou dúvidas, assim, se o advogado ou o defensor seguir à risca os requisitos exigidos e imprescindíveis, não haverá obstáculos perante o Cartório de Registro de Imóveis, e o registro da propriedade será mais célere do que por via judicial.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2019a]. não paginado. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 01 nov. 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2019b]. Não paginado.

Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 24 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em 08 abr. 2019.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 07 abr. 2019.

BRASIL. **Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de processo civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2017]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 15 mar. 2019.

BRASIL. **Lei nº. 6.001, Lei nº 6.001, de 19 de Dezembro de 1973.** Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm). Acesso: 25 mai. 2014

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei de Conversão - PLV 12/2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2017. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2134362>. Acesso em: 24 jul. 2018

BRASIL. **Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso: 25 mai. 2019

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL –

Seção São Paulo. **Usucapião Extrajudicial.**

Disponível em: [http://www.cnbsp.org.br/index.](http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19wYWdpbmFz&idPagina=61478)

[php?pG=X19wYWdpbmFz&idPagina=61478](http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19wYWdpbmFz&idPagina=61478). Acesso em: 09 abr. 2019.

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

LUCENA, Lorena. Passo a passo da usucapião extrajudicial. **Jusbrasil**, 2018. Disponível em: <https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/535292088/passoa-passoda-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 08 abr. 2019.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A Desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília, DF, 29 jul. 2014; Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>. Acesso em: 28 mar. 2019.

PASSOS, Alex Vieira. Usucapião extrajudicial: novas regras. **Olhar Jurídico**, 19 jun. 2017. Disponível em: <http://www.olhardireto.com.br/juridico/artigos/exibir.asp?id=770&artigo=8203usucapiao-extrajudicial-novas-regras>. Acesso em: 09 abr. 2019.

ROSA, Karin Rick. Usucapião Extrajudicial: do CPC/15 ao Provimento 65/17 do CNJ. **Portal Registro de Imóveis**, 9 abr. 2018. Disponível em <https://www.portaldori.com.br/2018/04/09/artigo-usucapiao-extrajudicial-do-cpc15-ao-provimento-6517-do-cnj-por-karin-rick-rosa/>. Acesso em: 05 mar. 2019.

SILVA, Érica Barbosa e. **Desjudicialização e o novo CPC**: ARPEN-SP, 02 jun. 2015. Disponível em: <http://www.arpensp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjcwNzA=&filtro=2&Data=&dia=>. Acesso em: 08 abr. 2019.

**TOCANTINS. Lei Estadual nº 2.828 de 12 de março de 2014 (Lei de Emolumentos).** Dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos no exercício das atividades notariais e registrais, e adota outras providências. **Diário do Estado do Tocantins**, 12 mar. 2014, Palmas-TO, 12 mar. 2014. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=267932>. Acesso em: 10 abr. 2019.