

## A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO CÉLERE DO DIREITO DE PROPRIEDADE

EXTRAJUDICIAL USUCAPION AS AN INSTRUMENT FOR QUICK ENFORCEMENT OF  
PROPERTY RIGHTS

Antoniél Becker de Souza<sup>1</sup>  
João Lucas Silva Terra<sup>2</sup>  
Claudia Helena do Vale Pascoal Rodrigues<sup>3</sup>

**RESUMO:** O presente artigo traz uma abordagem sobre a aplicabilidade do procedimento da Usucapião Extrajudicial, incluída no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 13.105/2015, que acrescentou à Lei de Registros Públicos o artigo 216-A, trazendo uma significativa inovação no campo da usucapião. A partir da vigência do Novo Código de Processo Civil, passa a existir um novo cenário para regularização de imóveis, com a possibilidade de um processo de Usucapião realizado na via extrajudicial, de forma descomplicada e mais célere que ações judiciais que tendem a se arrastar por anos. Procedimento esse que posteriormente foi regulamentado pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, hoje parte integrante do Provimento 149/2023, devidamente disposto entre seus artigos 398 a 423, trazendo diretrizes para que o procedimento seja realizado de forma eficiente perante o Tabelionato de Notas e Serviços de Registro de Imóveis. A fim de fazer uma análise sobre a eficiência do procedimento, o trabalho foi desenvolvido fundamentando-se em uma revisão bibliográfica e documental, tencionando proporcionar uma melhor compreensão sobre o tema. Destarte, foram consultadas como base de pesquisa, obras de autores que tratam de assuntos ligados ao Direito Civil, e que mantém relação com o tema escolhido, onde examinando suas teorias e conceitos de forma minuciosa, buscou-se obter uma compreensão mais abrangente e sólida sobre o tema objeto do trabalho.

4387

**Palavras-chave:** Aquisição. Provimento. Registro. Propriedade. Posse.

**ABSTRACT:** The purpose of this article was to provide an approach to the applicability of the Extrajudicial Usucapion procedure, included in the Brazilian legal system by Law 13,105/2015, which added article 216-A to the Public Records Law, bringing a significant innovation in the field of adverse possession. Since the New Code of Civil Procedure comes into force, there is now a new scenario for property regularization, with the possibility of an Usucapion process carried out extrajudicially, in an uncomplicated and faster way than legal actions that tend to drag on for years. This procedure was later regulated by Provision 65/2017 of the National Council of Justice – CNJ, today an integral part of Provision 149/2023, duly set out in its articles 398 to 423, providing guidelines for the procedure to be carried out efficiently before the Notary Office and Property Registration Services. So, in order to analyze the efficiency of the procedure, the work was developed based on a bibliographical review with the aim of providing a better understanding of the topic. Thus, works by authors who deal with subjects linked to Civil Law, and who maintain a relationship with the chosen topic, were consulted as a research basis, where by examining their theories and concepts in detail, we sought to obtain a more comprehensive and solid understanding on the subject of the work.

**Keywords:** Acquisition. Provision. Registration. Property. Possession.

<sup>1</sup>Acadêmico do Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade Cristo Rei – FACCREI, de Cornélio Procópio. Orcid: 0009-0005-3443-3925.

<sup>2</sup>Docente da Faculdade Cristo Rei – FACCREI. Mestre em Ciências Jurídicas pela Centro Universitário de Maringá – Unicesumar. Orcid: 0009-0002-7945-9510.

<sup>3</sup>Mestra em Ensino pela Universidade Estadual do Norte do Paraná. Docente e Coordenadora do Curso de Direito da Faculdade Cristo Rei (FACCREI), de Cornélio Procópio. Especialista em Direito Penal e Processo Penal pela Universidade Estadual de Londrina. Bacharela em Direito pela Universidade Estadual de Londrina. Advogada.

## I INTRODUÇÃO

O tema do presente trabalho foi escolhido com o objetivo de desenvolver um estudo sobre o instituto da Usucapião Extrajudicial e realizar uma análise a respeito de sua efetividade, com a pretensão de trazer explicações e respostas relativas ao procedimento, e avaliar o impacto do mesmo em nosso ordenamento jurídico desde sua implementação com o advento da Lei 13.105/2015.

A relevância desse estudo se dá em razão da possibilidade de resolver conflitos de posse de forma mais célere e desburocratizada, proporcionando uma alternativa ao processo judicial tradicional. Com sua utilização, faz-se possível reduzir a sobrecarga do Judiciário, fator que oferece uma solução eficiente para regularização de imóveis, o que garante maior segurança jurídica aos possuidores que cumprem os requisitos legais.

Para o desenvolvimento do estudo, primeiramente foi realizada uma breve abordagem sobre a Usucapião, seu conceito e origem, em seguida foram apresentados, definições, características de posse e propriedade e suas distinções. Foram também identificados os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião, bem como suas modalidades, ou seja, as variações comportadas pela usucapião, numa expectativa de entendimento sobre quando é aplicada cada uma dessas modalidades e quais os requisitos indispensáveis a elas.

4388

Posteriormente é apresentada uma exposição da Usucapião Extrajudicial, tema central do presente trabalho, buscando esclarecer alguns pontos positivos e negativos sobre sua aplicabilidade. E para trazer mais luz sobre o assunto foi feito uma abordagem sobre o provimento 65/2017, que regulamenta o procedimento administrativo, e foram ainda destacados alguns pontos como a desjudicialização, a Ata Notarial, a figura do Tabelião de Notas, e o Processo da Usucapião Extrajudicial junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

E por fim são apresentadas as considerações finais, a fim de se formar uma opinião sobre o procedimento que já está em uso desde a chegada do Novo Código de Processo Civil em 2015, buscando responder a seguinte questão norteadora: Como o instituto da usucapião tem se efetivado quando realizada através de um procedimento extrajudicial?

Com esse intuito, o trabalho foi desenvolvido a partir de uma revisão bibliográfica, visando proporcionar uma melhor compreensão sobre o tema objeto da pesquisa. Onde foram utilizadas como base de pesquisa, legislação nacional vigente, e algumas obras de natureza jurídica relacionadas ao tema. E, recorrendo a esses materiais, com a única e exclusiva finalidade

de trazer clareza ao assunto, foi realizado um estudo sobre conceito, origem, requisitos, aplicabilidade, dificuldades e benefícios da Usucapião Extrajudicial.

## 2 A USUCAPIÃO

Essa seção traz uma breve apresentação do conceito do instituto da usucapião, que teve sua origem no direito romano, o qual já o adotava como meio de aquisição de propriedade por meio da posse prolongada e ininterrupta de um bem. Instituto esse que veio evoluindo ao longo dos anos, até se tornar, uma ferramenta de grande importância em muitos ordenamentos jurídicos do mundo contemporâneo, inclusive no do Brasil.

Primeiramente, cabe aqui apresentar a origem da palavra Usucapião:

O vocábulo usucapião se origina da junção da palavra *usus* acrescida do verbo *capio*, que significa tomar, dando origem à expressão tomar pelo uso. Apegados às raízes latinas da palavra usucapião, importantes autores utilizam a palavra no feminino, sendo que fundamentados na praxe forense, outros não menos ilustres escritores a usam no masculino. (Melo; Porto, 2022, p. 91).

Mas, mesmo sendo permitido o uso da palavra em ambos os gêneros, a trataremos aqui na forma feminina, uma vez que esse é o consenso majoritário. Visto que em alguns textos da legislação vigente em nosso país, a mesma já é trazida no gênero feminino, como é o caso da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei 10.406/2002 (Código Civil), logo, o correto é dizer a Usucapião.

4389

Usucapião é uma expressão propriamente jurídica que, na definição de Clóvis Beviláqua, é a “aquisição do domínio pela posse continuada”. É assim um dos meios hábeis de aquisição e que se funda na posse continuada e de boa-fé, durante o tempo que se fixar em lei (Silva, 2008, p. 1450).

A partir deste conceito, podemos definir a usucapião como uma ferramenta que tem por objetivo garantir o reconhecimento da titularidade e domínio de um bem. Ganhando desde que cumprido os requisitos necessários, força de título hábil para a modificação de propriedade, em razão de um indivíduo exercer a posse mansa e pacífica sobre determinado bem por um determinado tempo.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2013, p. 278):

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

Em outras palavras, a usucapião é uma maneira de se fazer cumprir a função social da propriedade, valorizando-a e recompensando com o título de proprietário quem, por um determinado período, manteve a posse e demonstrou cuidado com o bem, promovendo assim a paz social e a tranquilidade para o detentor da posse.

## 2.1 POSSE E PROPRIEDADE

A posse e a propriedade são os principais elementos para a caracterização da Usucapião. Ambas indicam a subordinação do bem à vontade do indivíduo, evidenciando um controle sobre a coisa, devido ao seu uso econômico e à sua destinação.

Entretanto, há uma distinção entre elas, uma vez que na posse o detentor exerce os poderes associados à propriedade, e o dever de conserva-lo e protege-lo, enfim, age como se dono fosse, mas não detém o domínio da coisa. Já o proprietário, além do direito usar, desfrutar, e o dever de cumprir as obrigações inerentes à propriedade, tem o poder de transferir o bem a quem quiser, bem como de recupera-lo das mãos do que ilegitimamente exercem a posse.

O possuidor também aproveita o bem, atribuindo-lhe sua função econômica e social natural. Pode ser uma pessoa física, uma entidade jurídica ou até mesmo uma coletividade sem personalidade jurídica, como uma massa falida, um espólio ou um condomínio edilício.

4390

Flávio Tartuce (2014, p. 55), em seu livro intitulado **Direito Civil 4: Direito das Coisas** apresentou o seguinte conceito de posse:

[...] a posse pode ser conceituada como sendo o domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa. A partir dessa ideia, levando-se em conta a teoria tridimensional de Miguel Reale, pode-se afirmar que a posse constitui um direito, com natureza jurídica especial.

[...] para constituir-se a posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato. Essa corrente dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o *corpus*, elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação. Este é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente.

Aliás, para essa teoria, dentro do conceito de *corpus* está uma intenção, não o *animus* de ser proprietário, mas sim de explorar a coisa com fins econômicos (Tartuce, 2014, p. 56).

Dentro do contexto da usucapião, poderíamos ter um segundo entendimento, onde o fato do indivíduo ser detentor da posse do bem concreto, e ter provas de que ele realmente exerce esse papel já seria o bastante, para lhe constituir a propriedade da coisa. Ele não necessitaria comprovar que tem a pretensão de se tornar dono, poderia haver somente a intenção de especulação financeira.

A renomada jurista brasileira, Maria Helena Diniz (2022, p. 10), define a propriedade da seguinte forma: [...] propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, a garantia de propriedade, ganhou o status de direito fundamental, com previsão legal no art. 5º inciso XXII da referida Constituição, que a traz como um dos direitos de todo cidadão brasileiro, ou seja, no atual cenário jurídico do Brasil, todos têm garantido a liberdade de adquirir algum tipo de propriedade, seja material ou imaterial, e que a mesma será tutelada pelo Estado.

E, ao garantir o direito de propriedade, a Constituição também impõe que a mesma deve cumprir uma função social, isto é, que não fique à mercê de interesses exclusivos do particular, mas que se tenha uma ideia de coletividade, que a propriedade deve atender o seu proprietário, mas também sirva a um desenvolvimento.

Conforme comenta José Afonso da Silva (2017, p. 272) sobre o direito de propriedade na Constituição Federal:

O registro jurídico da propriedade tem seu fundamento na Constituição. Esta garante o direito de propriedade, desde que este atenda sua função social. Se diz: é garantido o direito de propriedade (art.5º, XXII), e a propriedade atenderá a sua função social (art.5º, XXIII), não há como escapar ao sentido de que só garante o direito da propriedade que atenda sua função social.

4391

O entendimento, é que esse conceito surge como uma maneira de equilibrar o direito de uso e posse com a responsabilidade social e com o interesse público. Ele traz a ideia de que a propriedade deve ser utilizada de maneira produtiva e útil para sociedade. Como por exemplo, as propriedades rurais, das quais se esperam que seja utilizada para exploração agrícola ou pecuária, de forma a contribuir para o desenvolvimento econômico e garantir o alimento da sociedade.

Pois, mais do que atender aos interesses do proprietário, a propriedade, também deve gerar benefícios para a coletividade, como criação de empregos, proteção ambiental, ou a promoção de habitação.

O conceito de função social, também busca garantir que a propriedade não seja usada de maneira prejudicial à coletividade, evitando práticas como especulação imobiliária ou ociosidade de terrenos em áreas urbanas, que podem gerar exclusão social e desigualdade.

Já no campo, a função social da propriedade é um dos alicerces da reforma agrária, garantindo que terras improdutivas possam ser redistribuídas para promover a justiça social.

No meio urbano, isso pode ser visto na implementação de políticas públicas voltadas para a habitação e o uso adequado do solo. Em resumo o objetivo é garantir que o direito à propriedade seja exercido de forma que contribua para o bem comum, equilibrando interesses individuais e coletivos.

No entanto, não há um conceito ou interpretação definitivos, absolutos, quanto a definição de propriedade, porém a sua essência deve ser extraída da leitura do art. 1.228 do Código Civil que garante o direito de uso, gozo, de reaver e de dispor da coisa pelo proprietário (Brasil, 2002).

### 2.3 REQUISITOS PARA USUCAPIÃO

Para o requerimento e reconhecimento da usucapião, ou seja, para se consolidar a propriedade de um bem móvel ou imóvel em razão de exercer a posse durante um determinado tempo, é indispensável que alguns requisitos estejam presentes. Requisitos esse que serão aplicáveis, e passíveis de avaliação em quaisquer modalidades de usucapião.

Para que haja uma posse ad usucapionem é necessário que a posse seja ininterrupta, sem oposição, com intenção de dono, durante determinado prazo legal, e que a mesma incida sobre coisa hábil a ser usucapida. Nesse sentido, confira-se a redação do artigo 1.238 do Código Civil, que apresenta a visão clássica da usucapião: “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 do Registro de Imóveis (Melo; Porto, 2022, p. 96).

4392

Diante dessa afirmativa, pode se dizer que, sem que se cumpram os requisitos legais previstos em lei para cada modalidade da usucapião o esforço para obter a aquisição de propriedade da coisa é nulo. Pois ha etapas indispensáveis para comprovação do direito. O Estado só concedera o titulo de proprietário àquele que apresentar fatos concretos que confirme que ele possui o bem, e dele cuida como se proprietário fosse, e que o mesmo em sua posse esta cumprindo sua função social.

A doutrina destaca como requisitos para a usucapião, a posse ininterrupta ou contínua, posse sem oposição, e posse com intensão de Dono que é o chamado *Animus Domini*, e a *Res Habilis*, que significa bem hábil a ser usucapido.

A posse ininterrupta ou contínua esta relacionada ao fato que a posse sobre o bem deve ser exercida de forma contínua, sem interrupções. A pessoa deve demonstrar que esteve na posse do bem por um determinado período de tempo, tempo esse que varia conforme o tipo de usucapião. Essa continuidade é um dos requisitos para a aquisição da propriedade por usucapião.

Importante lembrar que a lei admite a soma de posses para a configuração da usucapião, nos moldes previstos no artigo 1.243 do Código Civil, que permite ao possuidor, para o fim de contar o prazo para usucapião, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, contanto que ambas sejam contínuas e pacíficas. (Melo; Porto, 2022, p. 96).

Com referencia a essa pacificidade imprescindível, a lei determina que a posse deve ser exercida sem que haja contestação do proprietário anterior ou de terceiros. Ou seja, o possuidor age como se fosse o dono, e ninguém contesta ou impede essa posse durante o período legal. Se houver oposição, como ações judiciais do proprietário original ou de terceiros reivindicando o bem, isso pode interromper o processo de usucapião.

Conforme destacou Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (2021, p. 54), citando os ensinamentos dos também autores Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosendal:

A pacificidade da posse cessa apenas no instante em que há oposição judicial por parte de quem pretende retomá-la, condicionada a interrupção da usucapião ao reconhecimento da procedência a sentença transitada em julgado na ação possessória na qual o usucapiente figura como réu.

Posse com intenção de dono *Animus Domini*, é um conceito que se refere à intenção do possuidor de agir como se fosse o proprietário do bem. Não basta simplesmente ocupar o imóvel ou bem de forma pacífica; é necessário demonstrar a intenção clara de ser o proprietário, comportando-se como tal. Isso pode ser demonstrado através de ações como cuidar, manter, e realizar melhorias no bem, como se fosse de sua propriedade.

4393

Esse requisito subjetivo da usucapião deve ser visto pelo seu aspecto negativo. Analisa-se a ausência de algum obstáculo objetivo para que alguém possa ostentar que possui o bem como se fosse seu e alcança-se a presunção de que o possuidor atua em relação à coisa em nome próprio, isto é, “como seu”, para usar da expressão legal. Nesse caso, é necessário distinguir vontade e intenção, pois é possível que o inquilino guarde consigo a vontade íntima de ser o proprietário do imóvel a ele locado, mas não terá o *animus domini*, na medida em que possui em nome do locador. Analisando o *animus domini*, Darcy Bessone afirma com acerto que para a sua configuração, “basta que não reconheça em qualquer outra pessoa direito superior ao seu, como o faria, se exercesse a posse em nome alheio. (Melo; Porto, 2022, p. 99).

*Res Habilis*, requisito indispensável, que prevê a disponibilidade desse bem para aquisição por meio do instituto em questão, ou seja, o bem deve ser hábil ou apto para ser usucapido. Segundo a lei, é imprescindível seja suscetível de aquisição pela usucapião. Uma vez que, existem alguns bens, como aqueles pertencentes ao poder público, que não podem ser usucapidos, pois são considerados bens inalienáveis.

A regra é a de que todos os bens que sejam apropriáveis são aptos a serem usucapidos, mas isso não se aplica para os bens públicos. A proibição consta no § 30 do artigo 183 e no parágrafo único do artigo 191 da Constituição da República. Para as prescrições aquisitivas antigas, importante lembrar que a vetusta Súmula 340 do STF estabelece que desde a edição do Código Civil de 1916 não cabia usucapião de bens públicos. (Melo; Porto, 2022, p. 101).

Observamos então, que para que a usucapião seja reconhecida, é indispensável a comprovação desses quatro requisitos fundamentais exigidos pelas Leis brasileiras, para que haja possibilidade de alteração do título de propriedade da coisa pelo processo da usucapião.

## 2.4 MODALIDADES DA USUCAPIÃO

A usucapião como já anteriormente foi esclarecido, se trata de instituto de direito civil que permite a aquisição da propriedade ou de outros direitos reais sobre um bem, móvel ou imóvel, em razão do exercício da posse prolongada, contínua e com determinados requisitos legais. Entretanto antes de adentrarmos no objeto deste trabalho que é uma abordagem sobre a Usucapião Extrajudicial, faremos aqui uma breve apresentação sobre as principais modalidades de usucapião existentes em nosso ordenamento jurídico.

### 2.4.1 A Usucapião Extraordinária

Esse tipo de Usucapião ocorre quando o possuidor de um bem imóvel o detém de forma contínua, com animus domini, por um período mínimo de 15 anos, independentemente de título e boa-fé. Apesar de sua denominação é bem frequente na vida prática, muito mais do que a ordinária.

4394

Sua aplicabilidade no que diz respeito a imóveis, esta prevista no caput do art. 1.238, do Código Civil, nos seguintes termos:

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. (Nobre, 2018 p. 33).

De todas as modalidades, essa é a que exige menos requisitos, pois prevê somente a posse ininterrupta e pacífica, e não há necessidade de justo título ou boa-fé. Entretanto demanda maior tempo de posse por parte do possuidor, ou seja, por 15 anos.

### 2.4.2 A Usucapião Extraordinária com Prazo Reduzido

Esta hipótese de usucapião esta prevista no parágrafo único do art. 1238 do Código Civil, que diz: 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, 2002).

Mas para que ele tenha esse benefício de redução de prazo, além de exercer a posse contínua, mansa, pacífica e com o ânimo de dono, será verificado em primeiro lugar se o possuidor estabeleceu moradia habitual no imóvel, e em segundo, se nele realizou obras ou serviços de caráter produtivo.

Carlos Roberto Gonçalves faz uma importante orientação obre o referido instituto legal:

O conceito de “posse-trabalho” quer se corporifique na construção de uma residência, quer se concretizem em investimentos de caráter produtivo ou cultural, levou o legislador a reduzir para dez anos a usucapião extraordinária, como consta do parágrafo púnico supratranscrito.

Para que ocorra a redução do prazo não basta comprovar o pagamento de tributos, uma vez que, num país com grandes áreas despovoadas, poderia o fator propiciar direitos a quem não se encontre em situação efetivamente merecedora do amparo legal. (Gonçalves, 2013, p. 280).

### 2.4.3 A Usucapião Ordinária

Essa modalidade de Usucapião é regulada pelo art. 1.242 do Código Civil, que diz o seguinte: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. (BRASIL, 2002).

Observa-se então que ela exige um prazo menor de posse, mas em contrapartida pressupõe a existência de justo título e boa-fé como seu requisito além é claro do *animus domini*, que é indispensável para o procedimento da usucapião.

4395

### 2.4.4 A Usucapião Ordinária Com Prazo Reduzido

É uma variação da usucapião ordinária, constante do artigo 1.242 paragrafo único do Código Civil, com o acréscimo de alguns requisitos para que haja uma redução do texto, conforme o texto abaixo:

Art. 1.242 [...]

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, 2002).

Dessa forma, além da posse *ad usucapionem*, contínua e incontestada, o justo título e a boa-fé, agora também é exigido para redução do prazo para 5 anos, comprovação de moradia do interessado no imóvel, investimentos de interesse social e econômico, e a aquisição onerosa feita com base em registro posteriormente cancelado.

Trata-se de hipótese rara, eis que pressupõe que alguém, confiando nas informações constantes do registro de imóveis, tenha realizado a aquisição onerosa e, posteriormente, por alguma falha do registro ou do título do alienante, o registro tenha

sido anulado, levando de roldão o título do possuidor. É situação em que a boa-fé do possuidor é qualificada pela existência de título registrado, daí ser por vezes denominada usucapião tabular, ou usucapião de livro (Nobre, 2018, p. 32).

Partindo desse pressuposto, se demandado o adquirente em ação que busque a nulidade de seu registro ou registro anterior, caso reunidos os elementos do art. 1.242 parágrafo único, poderá invocar usucapião tabular, como fundamento para impedir a anulação do registro da propriedade em seu nome.

#### 2.4.5 Usucapião Constitucional Urbana

A Usucapião constitucional urbana é uma das espécies associadas à usucapião extraordinária, assim dispensam justo título e boa fé. Entretanto é necessário o cumprimento de outros requisitos com o objetivo de atender a função social da propriedade e acesso a moradia.

Esta modalidade de usucapião esta disciplinada no art. 183, que assim estabelece.

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. (Brasil, 1988).

E os mesmos termos são ainda reafirmados no artigo 1.240 do Código Civil, que mantém o mesmo teor do texto constitucional. E, para tanto ainda existem as exigências adicionais, que nesse caso são: área urbana limitada a 250,00 metros quadrados; utilização do imóvel como moradia do possuidor ou de sua família; inexistência de prévio conhecimento de outra usucapião constitucional urbana; e inexistência de outra propriedade urbana ou rural.

4396

A Constituição de 1988 assegura o direito de usucapião urbano. Nesse sentido, 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 (art. 183) (Fachin, 2008, p 270)

Ou seja, uma vez atendidos esses requisitos o prazo de posse, é estipulado em apenas 5 anos.

#### 2.4.5 Usucapião Constitucional Rural

Esta modalidade é uma forma especial de aquisição de propriedade prevista na **Constituição Federal de 1988**, com foco na promoção da função social da propriedade rural e no combate à concentração de terras improdutivas no Brasil. Estabelecida pelo **artigo 191 da referida Constituição Federal**, ela tem por objetivo garantir o direito de posse àqueles que, de forma contínua e produtiva, utilizam pequena áreas rurais para moradia e trabalho.

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. (Brasil, 1988).

Sendo assim, os requisitos adicionais, para esse tipo de usucapião, conduzidos pela ideia de atender a função social da propriedade rural são: área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares; utilização do imóvel como moradia de quem a possui, ter o possuidor tornado a área produtiva por seu trabalho ou de sua família, e não possuir outra propriedade urbana ou rural.

#### 2.4.6 Usucapião Familiar

A usucapião familiar, ou pró família, é uma espécie de usucapião instituída pela Lei 12.424/2011, que acrescentou o artigo 1.240-A ao Código Civil com a seguinte redação:

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. (Brasil, 2002)

Para Francisco José Barbosa Nobre (2018, p. 37), é a usucapião com mais complexa estrutura de pressupostos e, correspondentemente, com o menor prazo de posse.

Sobre o dispositivo da Lei 14.424, Nelson Nery Junior, faz o seguinte comentário:

A usucapião prevista na norma comentada é proveniente do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), instituído pela L 11977/09, com as alterações da L 12424/11. É mecanismo de incentivo à aquisição de imóveis urbanos para famílias com pequena renda mensal, bem como visa proteger aquele que rompeu união estável ou sociedade conjugal, mas que ainda reside no imóvel, dividindo-o com o ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. (Nery Junior, 2013, p. 1162)

Observa-se então que o objetivo da usucapião familiar é assegurar o direito de propriedade a um dos cônjuges ou companheiros que, após o término do relacionamento, permanece no imóvel que era utilizado como residência da família, por no mínimo 2 anos, após o outro ter abandonado o bem. Ou seja, ele protege a moradia familiar, permitindo que a pessoa que ficou no imóvel adquira sua propriedade, desde que atendidos certos requisitos, como a ocupação contínua pelo período mínimo preestabelecido e que o imóvel também tenha também a área máxima estipulada por Lei.

#### 2.4.7 Usucapião Urbana Coletiva do Estatuto da Cidade

A usucapião urbana coletiva do Estatuto da Cidade, também denominada de usucapião especial coletivo, fora editado pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, qual visa garantir as

famílias de baixa renda a aquisição de imóveis onde estão concentrados objetivando a sua moradia.

Assim dispõe o art. 10, com a nova redação dada pela Lei n.º 13.465, de 2017:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, Lei n.º 10.257, art. 10, 2001)

E, Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 268) afirma:

O Estatuto da Cidade prevê também, no art. 10, a *usucapião coletiva*, de grande alcance social, de áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia por cinco anos, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente.

Desta forma, conclui-se que o propósito da Usucapião Urbana Coletiva é o de regulamentar a propriedade sobre imóveis acima de 250,00 metros quadrados, mas que não são passíveis de divisão, o objetivo é demarcar a área pertencente a cada morador, para que os possuem a posse continuada e sem objeção por mais de 5 anos, venham a exercer o domínio na forma de condomínio.

#### 2.4.8 Usucapião Urbana Individual do Estatuto da Cidade

A Usucapião Urbana Individual, prevista no Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), é um mecanismo que permite a aquisição da propriedade de um imóvel urbano por meio da posse contínua e incontestada por um determinado período. Essa modalidade de usucapião é destinada a casos onde a pessoa ocupa um imóvel urbano de forma pacífica e com ânimo de dono, atendendo a certos requisitos.

Lei 10.257/2001

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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.

Essa modalidade de usucapião é essencial para a regularização de ocupações informais, pois proporciona segurança jurídica aos ocupantes de imóveis urbanos, garantindo o direito de moradia digna, ao proporcionar aos detentores da posse informal o título de proprietários

O Estatuto das Cidades, tende a realçar a função social da propriedade, e a usucapião contribui para que imóveis sejam utilizados de maneira que atenda às necessidades da coletividade. É uma ferramenta importante para garantir direitos de propriedade, promover a inclusão social e assegurar o uso responsável do solo urbano.

### 3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial, diz respeito a um procedimento administrativo mais ágil, que permite regularizar a posse de um imóvel, sem a intervenção judicial, ou seja, o indivíduo não precisa recorrer ao poder judiciário para pedir o reconhecimento da posse, ele pode fazer de forma extrajudicial, junto ao Tabelionato de Notas.

A usucapião extrajudicial prevista na lei de Registros Públicos não constitui uma modalidade de usucapião. Não é uma nova usucapião, senão uma nova forma procedimental com grande espectro de aplicação. Ela é apenas um meio para veicular-se e realizar-se pretensão de usucapião imobiliário em geral (Marquesi, 2018 p. 65)

Tal procedimento foi introduzido ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), que trouxe em sua redação o artigo 1.071, modificando a Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) ao acrescentar a referida Lei o artigo 216-A, que diz o seguinte:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

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

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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e 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, 2015).

Essa possibilidade de reconhecimento da usucapião feito de forma administrativa, atualmente é regulamentada pela Lei 13.465/2017 e pelo Provimento 65/2017 do CNJ, e veio para fazer a diferença no processo de regularização de imóveis, pois apresenta diversas vantagens.

Tais normativas flexibilizaram nosso ordenamento jurídico ao trazer a opção de escolha entre judiciário ou extrajudicial para o procedimento da usucapião, propiciando um meio mais viável acessível ao interessado, dando-lhe maior possibilidade de regularizar sua posse sobre determinado bem, promovendo inclusão social e segurança jurídica.

Oferecendo maior agilidade no procedimento de regularização de imóveis, permitindo solucionar o problema em um período mais curto. Reduzindo também os custos, pois desta forma pode-se evitar taxas processuais e honorários advocatícios elevados inerentes ao procedimento judicial. Desafogando o Poder Judiciário, que passa a lidar com um número

menor de processos, ou seja, o judiciário tem mais folga para tratar os procedimentos em que realmente são necessários o ajuizamento de ação.

A intenção do legislador é clara com a série de mudanças legislativas que vem realizando: facilitar os negócios jurídico imobiliários, concentrando todas as informações relevantes na matrícula, e regularizar a situação registral dos imóveis, diante do grande índice de informalidade e irregularidade. (Couto, 2021, p. 18).

Observa-se então que o maior objetivo da usucapião extrajudicial é dar celeridade ao procedimento, evitando a burocracia de modo a facilitar a resolução de conflitos relacionados à posse de imóveis. Mas, mesmo estando em uso há alguns anos, ainda é um procedimento desconhecido por parte da população, que em sua maioria ainda ignora a possibilidade de regularização da propriedade por usucapião feita na esfera administrativa.

Mas, é importante salientar, que para o procedimento atingir seu objetivo, é necessário que atenda aos requisitos previstos em legislação específica. Para tanto é imprescindível que o interessado busque a assistência jurídica adequada, ou seja um advogado extremamente qualificado, com amplo conhecimento da matéria, para uma interpretação precisa das normas legais aplicáveis ao procedimento da usucapião extrajudicial.

Lembrando que a assistência por advogado não é opcional, é também um requisito pré-estabelecido na Lei de Registros Públicos, conforme redação dada ao art. 2º do Provimento 65/2017, que diz o seguinte:

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (Brasil, 2017).

Dessa forma, como já destacado acima, é recomendável que se escolha um profissional apto, para lhe representar e prestar assistência no processo. Um advogado que esteja a par de todas as diretrizes que regulam a usucapião extrajudicial, e que consiga usar todas as ferramentas a seu dispor, para que se consiga o reconhecimento da usucapião de forma efetiva.

Pois apesar de ter sido aprovado que esse procedimento seja conduzido de forma administrativa, com o intuito de celeridade na regularização da propriedade de forma que fosse mais econômica para a parte interessada, a imperícia por parte do profissional de direito, pode resultar em sérios prejuízos relacionados a posse, bem como uma considerável perda de caráter pecuniário.

O correto desenvolvimento do procedimento extrajudicial depende da apresentação adequada do pedido e da documentação que o instrui. Não é por outra razão que a lei

reservou exclusivamente ao advogado a tarefa de apresentar o requerimento e a documentação ao registrador, [...]. A atuação profissional do advogado é essencial para o sucesso do pedido. (Nobre, 2018, p. 123)

Visto que, a falta de análise dos requisitos necessários para se obter o que é pleiteado antes de ser levado o requerimento para o Tabelião para que se lavre a ata notarial que irá instruir o processo, pode ocasionar uma demora excessiva para se apresentar de forma completa a documentação e os argumentos que comprovem o cumprimento de todos os requisitos exigidos por lei, implicando na perda de prazos, desgaste físico e emocional, o que consequentemente acaba por acarretar altos custos gerando despesas desnecessárias.

No geral, aprendemos que, a usucapião é uma das formas pelas quais podemos adquirir a propriedade de bens móveis e imóveis, bem como de direitos suscetíveis de prescrição aquisitiva, pois como nos ensina Carlos Roberto Gonçalves (2013, p. 278):

A propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desde que não foram postos em juízo num determinado prazo.

Para tanto, atualmente temos a opção de solicitar o reconhecimento da usucapião de forma administrativa, o que tende a trazer mais celeridade e eficiência ao processo. Onde, basta ao detentor da posse, juntar os documentos que comprovem a sua posse, que se trata de coisa idônea suscetível da usucapião, ou seja, que o bem é passível de ser usucapido, posse juridicamente qualificada, o chamado *animus domini* e o lapso temporal fixado em lei.

Ele deve apresentar as certidões exigidas a fim de comprovar que inexistem ações que reivindiquem o imóvel, bem como também, título de aquisição da posse se houver (*justo título*), memoriais descritivos, declarações de confrontantes dentre outros.

Uma vez juntado os documentos, o interessado dirigirá-se a um dos Tabelionatos de Notas do município de localização do imóvel, onde o tabelião irá analisar os documentos, e se necessário for promoverá diligências locais para fins de constatação de fatos relevantes. Feito isso lavrará a Ata Notarial, atestando a existência da propriedade, da posse exercida pelo interessado e suas características.

Posteriormente a Ata Notarial juntamente com a documentação necessária será levada a conhecimento do Serviço de Registro de Imóveis competente, onde oficial registrador por sua vez, também fará uma análise minuciosa dos documentos que lhe foram apresentados. E em seguida com a finalidade de atestar a legitimidade do pedido da usucapião, enviará notificações, publicará editais, e se necessário também realizará diligências.

E, finalmente quando comprovado a veracidade das informações e não havendo contestações sobre a posse o registrador encerrará o processo através do registro, modificando o proprietário tabular, fazendo constar na matrícula a partir daquele momento que o interessado de conformidade com procedimento de usucapião, passa a ser o proprietário do imóvel.

A atual legislação, principalmente nos dispositivos constantes da Lei 13.465/2017, também prevêem a aplicação da Usucapião, para regulamentação fundiária, com a intenção de resolver o problema das ocupações informais, para que os possuidores daquelas áreas possam ter a segurança jurídica inerente ao proprietário de direito, através de um título de domínio hábil para a formalizar suas situações.

A fundamentação para o procedimento da usucapião extrajudicial, nesses casos é o interesse social e específico, pois oferece um meio menos burocrático para regularização da propriedade. Mas, não se pode de forma alguma, esquecer ou menosprezar a importância do Judiciário, que se fará presente nos casos em que seja necessária a intervenção judicial, conforme determina o inciso XXXV do art. 5º da CF/1988, que diz o seguinte: a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito (Brasil, 1988).

Essa inovação no ordenamento jurídico brasileiro foi sem sombra de dúvidas elaborada com o intuito de desburocratizar e dar celeridade ao processo, mas isso não quer dizer que o procedimento não terá a tutela do Estado, mesmo que conduzido pela via extrajudicial ele ainda é passível de judicialização.

A mudança do procedimento da esfera extrajudicial para a judicial, ou o auxílio do poder judiciário são aceitáveis, pois tem previsão expressa em Lei, exemplos disso são os casos em que ocorram dúvidas ou rejeição do pedido conforme determina a Lei 13.105/2015:

Art. 1.071 [...]

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

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

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

imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (Brasil, 2015)

Observa-se que o próprio dispositivo que possibilita o procedimento de forma extrajudicial, garante recursos na via judicial, o objetivo não é tirar um peso do sistema judiciário e sim indicar uma alternativa mais favorável. Os legisladores ao acrescentarem essa possibilidade, esperavam facilitar o destrave de vários processos.

A ideia é estimular a regularização de imensuráveis demandas de natureza possessórias, a fim de conferir a segurança jurídica ao indivíduo, com agilidade processual, economia de tempo e recursos. Entretanto, em alguns casos o custo do procedimento realizado na via extrajudicial costuma ser maior do que quando promovido junto ao poder judiciário.

Em tese, a usucapião extrajudicial é mais simples, rápida e econômica que uma ação judicial, já que a Lei prevê que estando o imóvel livre e desembaraçado de dívidas, ônus e ações reais, e o interessado apresentando todos os documentos e alegações que comprovem a sua posse mansa e pacífica sobre o imóvel durante um certo lapso temporal, e atendidos a todos os requisitos previstos na legislação, ele já tem argumentos suficientes para consolidação da propriedade em seu nome.

Mas, como disciplina Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (2021, p.119):

Por mais que haja um movimento de desjudicialização, como tentativa de desafogar o Judiciário de procedimentos em que não haja lide, obrigar a parte interessada no reconhecimento de sua propriedade, a percorrer via extrajudicial previamente nem sempre trará um resultado útil.

Nesse contexto chegamos a conclusão de que é necessário também destacar que existem desafios práticos e técnicos que podem surgir durante sua aplicação como por exemplos:

O cumprimento dos requisitos documentais, exigidos por Lei, pode se tornar um entrave, um grande obstáculo, para que possuidores menos abastados ou com dificuldades de acesso a documentação, não consigam juntar e nem apresentar tudo o que for necessário para comprovar seu direito. Existe também a possibilidade de não haver consenso por parte do proprietário tabular, ou entre os vizinhos confrontantes, que podem se opor a posse do requerente, impedindo dessa maneira que o processo seja conduzido de forma extrajudicial.

Observa-se que a partir daí o processo seguirá num ritmo mais moroso e com mais custo agregado, então o que era pra ter efeito rápido vai demandar um pouco mais de tempo, e já não vai ser mais economicamente vantajoso.

### 3.1 PROVIMENTO 65/2017

O Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, atualmente parte integrante do Provimento 149/2023 do CNJ, disposto em seus artigos 398 a 423, foi emitido para complementar e regulamentar a Lei de Registros públicos, no que diz respeito a usucapião na esfera extrajudicial, ele apresenta diretrizes claras sobre como os Tabelionatos de Notas e os Serviços de Registro de Imóveis devem conduzir o procedimento. Este provimento esclarece aspectos técnicos e detalha passo a passo o processo, explicando a necessidade de apresentação de plantas do imóvel, certidões negativas e ainda destaca o papel fundamental da ata notarial.

O provimento nº 65/2017 do CNJ foi ansiosamente aguardado pela comunidade notarial e registral. Tal como ocorreu no passado com a Resolução 35/2007 em relação à Lei nº 11.441/2007, tabeliães e registrador aguardavam o posicionamento do Conselho Nacional de Justiça, na qualidade de órgão correicional superior, a respeito das inúmeras dúvidas e lacunas da matéria. (Nobre, 2017, P. 143)

Nota-se que só o fato de haver previsão no ordenamento jurídico, tornando possível o procedimento da usucapião na via administrativa, não é suficiente para que esse procedimento seja realizado de forma eficaz. Pois, como bem sabemos, com o advento de algo novo, surgem novas dúvidas e interpretações, o que acaba por complicar a aplicação do dispositivo.

Surge então a necessidade de uma definição compreensível do procedimento, orientando sobre a documentação exigida e regras a serem seguidas. Sendo assim, o provimento tem o objetivo de facilitar o entendimento e o preparo das partes envolvidas e garantir a transparência no processo através de orientações técnicas que devem ser observadas e bem aplicadas pelos cartórios, proporcionando maior segurança jurídica.

Com esse propósito, CNJ, publicou o referido provimento, que veio para estabelecer as diretrizes para realização da usucapião extrajudicial junto aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis de forma eficiente.

Ele lista os documentos necessários a serem apresentados, pelo solicitante no processo, fazendo parte integrante desses documentos memoriais descritivos e plantas, certidões negativas, documentos pessoais dos pretendentes à propriedade, comprovantes de pagamento de impostos.

Destaca as responsabilidades dos Tabelionatos de Notas e dos Serviços de Registro de Imóveis, que desempenharão, cada qual dentro das suas respectivas atribuições papéis importantes no procedimento, que vão desde a análise de documentos comprobatórios, declaração de testemunhas, elaboração de documentos públicos pertinentes, diligencias,

publicação de editais e todos os demais atos necessários a efetivação do processo na via extrajudicial, com o registro do título de domínio ao final.

Enfim o dispositivo surgiu com a finalidade de auxiliar na desburocratização da usucapião extrajudicial, guiando o procedimento para que seja realizado de forma inequívoca e eficaz, garantindo que aquele que possui direito real de posse sobre, consiga estabelecer o título de proprietário

Reforçando ainda, que o provimento, destaca em vários pontos, a exigência de que o interessado seja assistido por um advogado, devidamente constituído por mandado de procuração particular ou público com poderes especiais, outorgado pelo requerente e por seu cônjuge, garantindo a legalidade e a correta instrução do pedido.

### 3.2 DESJUDICIALIZAÇÃO

Uma das características da usucapião extrajudicial é a desjudicialização do processo, ou seja, a possibilidade de realizar a regularização de forma administrativa, diretamente nos cartórios, sem a necessidade de um processo judicial formal. Essa inovação foi crucial para a desburocratização e a redução da morosidade da justiça, especialmente em situações onde não há conflitos sobre a posse do imóvel.

4405

Conforme disciplina Francisco José Barbosa Nobre (2017, p. 47):

Pode-se dizer, mesmo, que a crise judiciária hoje existente no país estaria muitíssimo mais grave não fosse o alívio proporcionado pelas diversas iniciativas de desjudicialização.

Essa redução da pleora judiciária tem íntima reação com o postulado constitucional de duração razoável do processo, viabilizando, assim, a realização mais breve dos direitos individuais, seja pela via alternativa propiciada pela desjudicialização, seja pela melhoria e performance geral do próprio judiciário.

A desjudicialização permite que o possuidor resolva a questão de forma mais rápida e eficiente, desde que cumpra todos os requisitos estabelecidos pela lei e que não haja oposição por parte de terceiros.

Ou seja, ela proporciona uma Redução significativa do tempo necessário para a regularização da propriedade, evita a custas processuais e longos litígios. E simplifica e aproxima do possuidor com o procedimento, já que ele é conduzido no âmbito dos cartórios.

Mas, lembrando que, a própria legislação diz que não é obrigatório que o procedimento seja feito no extrajudicial, e dependendo do caso mesmo que tenha se iniciado o procedimento de forma administrativa, o judiciário poderá ser acionado.

Pois a desjudicialização depende de alguns requisitos como, por exemplo: a plena concordância de todas as partes envolvidas o que pode ser difícil de conseguir. E os casos mais complexos ou com disputas, inevitavelmente serão remetidos ao Judiciário, o que pode frustrar o possuidor.

### 3.3 DA ATA NOTARIAL E DO TABELIÃO DE NOTAS

A ata notarial é um dos documentos mais importantes no processo de usucapião extrajudicial. Ela é lavrada pelo tabelião de notas e serve como um registro formal dos fatos relacionados à posse do imóvel. Nela, o tabelião descreve de forma detalhada as condições da posse, a ausência de litígios, bem como outros elementos essenciais para a regularização do imóvel. Esse documento é fundamental para instruir o pedido de usucapião no Cartório de Registro De Imóveis.

Destarte o inciso I do artigo 216-A da Lei 6.015/1973, determina que a solicitação de reconhecimento da usucapião extrajudicial deve ser instruída com: 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); (Brasil, 2015)

4406

Observa-se que a Lei exige uma formalidade indispensável para a apresentação da solicitação da usucapião extrajudicial, então nada é mais assertivo do que a lavratura de ata notarial que é um instrumento público elaborado por profissional competente e revestido de fé pública para autenticar os fatos. E para tanto deve-se sempre observar o disposto no provimento 65/2017.

#### Provimento 65/2017

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

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

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

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento

extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis. (BRASIL, 2017)

A função do Tabelião ao lavrar esse tipo de instrumento é captar através de seus sentidos, situações ou fatos e os relatar no livro de notas, de modo a garantir segurança jurídica ao processo. Ou seja, ele presencia o fato e os transpõe fielmente para o papel, sem alterá-lo ou modificá-lo, a descrição da situação deve ser como uma fotografia sem retoques.

Como se verifica, a ata pode comprovar a "existência e o modo de existir de algum fato", o que não significa que essa existência seja retroativa. A constatação ocorrerá no momento que o notário realizou a averiguação.

O Tabelião não pode concluir pela existência retroativa da posse. Deve apenas narrar os fatos que tenham repercussão jurídica suficientes para embasar a decisão do Oficial do RI. (Couto, 2021, p.193)

Dessa forma, nota-se que mesmo sendo facultada ao agente delegado a realização de diligência em loco, ele só poderá se manifestar quanto a situação atual da posse, atestando também o tempo decorrido da posse. Seu papel, então, é analisar documentos, colher declarações do solicitante, e se possível dos vizinhos confinantes, a fim de se obter conhecimento e confirmação da situação, que possibilitará ao Tabelião atestar ou não o tempo da posse.

### 3.4 O PROCESSO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

4407

Após a elaboração da ata notarial e juntados os documentos exigidos, o processo de usucapião extrajudicial segue para o Ofício de Registro de Imóveis. Onde o oficial de registro tem a função de verificar a conformidade de toda a documentação e, se tudo estiver correto, realizar o registro da propriedade em nome do possuidor.

Provimento 65/2017

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. (Brasil, 2017)

Dessa forma, ao protocolar o requerimento de reconhecimento da usucapião junto ao Cartório de Registro, se faz necessário a apresentação dos documentos previstos no artigo 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) que são:

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

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização

profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Brasil, 2017).

E, apesar da redação constante do artigo 216-A da referida Lei de Registros Públicos, não trazer clareza sobre como o Serviço de Registro de Imóveis, irá proceder, podemos ter uma ideia sobre as etapas a serem seguidas, conforme instrui Francisco José Barbosa Nobre (2018, p. 73):

- 1) autuação (art. 216-A, § 1º), que, à míngua de previsão legal específica, há de ser feita mediante a prenotação no Livro I;
- 2) formulação de eventuais exigências pelo registrador (art. 216-A, § 5º); embora omissis o texto legal, as exigências que surjam a partir do exame do requerimento e da documentação que o acompanha são aquelas necessárias a fixar o conteúdo e a regularidade do pedido, e, naturalmente, devem preceder as notificações e ciências;
- 3) rejeição preliminar do pedido (art. 216-A, § 8º), se não atendidas as exigências iniciais;
- 4) eventual suscitação de dúvida (art. 216-A, § 7º);
- 5) notificações, se necessárias (art. 216-A, § 2º), e ciências (art. 216-A, §§ 3º e 4º);
- 6) impugnações, se houver;
- 7) formulação de eventuais exigências pelo registrador (art. 216-A, § 5º); embora omissis o texto legal, podem surgir novas exigências a partir do exame das notificações, ciências ou impugnações, como, por exemplo, irregularidades na publicação do edital, saneamento de defeitos da documentação apontados em impugnação etc.;
- 8) em caso de impugnação expressa, e apenas nesse caso, remessa ao juízo (art. 216-A, § 10);
- 9) caso não tenha havido impugnação expressa, decisão do registrador pelo acolhimento do pedido (art. 216-A, § 6º), ou por sua rejeição (art. 216-A, § 8º);
- 10) eventual suscitação de dúvida (art. 216-A, § 7º).

Embora não prevista pelo texto legal, parece de todo salutar a realização de uma reunião de conciliação em caso de impugnação, solução aliás adotada tanto pelo provimento da CGJ/SP (item 418), como pelo da CGJ/RN (art. 17).

Percorridas todas essas etapas, e não havendo sucesso no reconhecimento da usucapião, seja por falta de cumprimento dos requisitos legais, ou pela não apresentação das provas documentais necessárias. Enfim, sendo rejeitado o registro da propriedade por falta de elementos indispensáveis para conclusão do procedimento de forma administrativa, o interessado ainda pode optar pela conversão do processo para via judicial sem qualquer prejuízo ou impedimento, conforme o previsto nos parágrafos 7º e 10º da Lei de Registros Públicos.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo foi elaborado com o propósito de trazer conhecimento sobre o instituto da Usucapião Extrajudicial, que é um procedimento que possibilita ao indivíduo obter o reconhecimento de seu direito de propriedade sobre a coisa, de forma administrativa, o que tende a ser mais ágil, conferindo maior segurança jurídica ao processo. Uma ferramenta que tem sido de grande relevância, utilizada para as diferentes modalidades da usucapião e suas demandas, e vem sendo aplicado de formas bem efetivas, tornando-se uma solução prática para o registro.

É sem dúvida uma atraente alternativa, para aqueles que desejam regularizar sua posse convertendo-a em propriedade de maneira mais célere, pois levantamentos de dados feitos por algumas revistas, e informativos jurídicos de circulação nacional, apontam que a usucapião na esfera extrajudicial pode correr de 6 a 12 meses, enquanto que na judicial pode levar de 5 a 10 anos, o que é um prazo significativo de uma em relação a outra.

Mas é válido destacar que mesmo sendo mais ágil em comparação ao procedimento judicial, à usucapião extrajudicial ao contrário do que muitos pensam não é tão menos burocrático assim, motivo pelo qual o interessado precisa sempre buscar os serviços de advogado que esteja apto para lhe prestar o melhor auxílio profissional possível.

4409

Já no que tange ao valor das custas, é válido lembrar que os emolumentos cobrados pelos Cartórios, são calculados sobre o valor do imóvel, ou seja, quanto maior o valor atribuído maior as custas, por esse motivo, em alguns casos a despesa pode ser bem mais alta do que na via Judicial. Além do que esse procedimento, como qualquer outro ato realizado de forma extrajudicial, tem sua cobrança regrada nos regimentos de custas de cada Estado. Pode haver também variação de valores entre os Cartórios de diferentes localidades, não só por conta das Leis Estaduais, mas também pela cobrança de impostos municipais como o ISS.

E, considerando que exista alguma burocracia ou até mesmo um alto custo, ainda assim o procedimento da usucapião extrajudicial é uma ferramenta indispensável no quesito celeridade, desafogando o judiciário, e buscando a mitigação sem litígio, garantindo assim uma justiça mais eficiente

Outro ponto positivo é a acessibilidade que o extrajudiciário oferece, ou seja, a relação entre o cliente e o Cartório, ha maior facilidade para se comunicar com o agente delegado e seus prepostos, o que torna mais prático a troca de informações, instruções e juntada dos documentos

necessários. Possibilitando ainda ao interessado acompanhar de perto o desenrolar do seu processo.

Assim como, a exemplo, do divórcio e do inventário e partilha que desde a publicação da Lei 11.441/07, podem ser realizados através de escritura pública, na via extrajudicial, diminuindo os litígios a serem analisados discutidos pelo judiciário por anos a fio, a usucapião extrajudicial emergiu como uma solução promissora no contexto jurídico brasileiro, oferecendo um caminho mais ágil para a regularização de propriedade.

Isso se deve ao fato de se tratar de um procedimento de cunho administrativo, que permite uma tramitação mais rápida e eficiente, beneficiando tanto os requerentes quanto o sistema judicial como um todo. A possibilidade de registrar a usucapião diretamente no cartório, sem a necessidade de um longo processo judicial, representa uma inovação significativa, promovendo a resolução consensual de conflitos.

É claro que como todos os dispositivos jurídicos, ela esta sujeita a normas legais, e o não atendimento dessas pode implicar na ineficácia do procedimento, mas isso não quer dizer que se o individuo optar primeiramente pela forma extrajudicial e não for aceito seu requerimento o caso estará perdido. Uma vez que, a própria Lei diz que sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

4410

Dessa forma, se houver entrave que não permita a conclusão do processo de forma extrajudicial, conforme previsões estabelecidas em Lei, ele ainda terá a tutela do Estado, para garantir o seu direito.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição Federal 1988.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 21 set. 2024.

BRASIL. **Lei 10.257/2001.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em 23 set. 2024.

BRASIL. **Lei 10.406/2002.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em 21 set. 2024.

BRASIL. **Lei 13.105/2015.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em 21 set. 2024.

BRASIL. **Lei 13.465/2017.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em 21 set. 2024.

BRASIL. **Provimento 149/2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em 15 out. 2024

BRASIL. **Provimento 65/2017**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em 15 out. 2024

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho: **Usucapião Extrajudicial, Doutrina – Jurisprudência**. 4 ed. Salvador: JusPodvm, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. 36 ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

FACHIN, Zulmar. **Curso de direito constitucional**. 3. ed. rev. atual. e ampliada. São Paulo: Método, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. volume 5: direito das coisas. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2018

MELO, Marco Aurélio Bezerra de, PORTO, José Roberto Mello. **Posse e Usucapião: direito material e direito Processual**. 3. ed. São Paulo: JusPodvm, 2022.

NERY JUNIOR, Nelson. **Código civil comentado**. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial: de acordo com a Lei n. 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento n. 65/2017 do CNJ**.

**Quanto tempo demora para sair um processo de usucapião?** Exame. 2024. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/quanto-tempo-demora-para-sair-um-processo-de-usucapiao/>. Acesso em: 30 out. 2024.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 40 ed., rev. e atual até a Emenda Constitucional n. 95, de 15.12.2016. São Paulo: Malheiros, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil 4: Direito das Coisas**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014