

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BRIEF CONSIDERATIONS ABOUT THE USUCAPTION CONDUCTED IN THE LAND REGISTRY OFFICE

Gabriela Marcelino Bertolini¹
Leonardo Bertolini Gonçalves²

RESUMO

O presente trabalho tem por escopo analisar uma das grandes novidades do Código de Processo Civil, Lei 13.105, a usucapião extrajudicial, uma vez que possibilitou o processamento dessa modalidade de aquisição de propriedade perante o Cartório de Imóveis. Para melhor desenvolver o assunto, inicia-se o estudo da posse, traçando um panorama da conceituação até a perda da posse. Em seguida, será estudado a usucapião, oportunidade em que será discorrido sobre o conceito, requisitos, espécies e os seus efeitos. Adentrando-se especificamente ao tema do estudo, será conceituada a usucapião extrajudicial, realizando o estudo sobre procedimento da usucapião extrajudicial no cartório, bem como sobre sua desjudicialização, como também a viabilidade jurídica dessa modalidade no ordenamento brasileiro e a realidade cartorária. Assim, com o intuito de demonstrar a funcionalidade da usucapião extrajudicial realizada no cartório, utilizar-se-á o estudo das leis e doutrinas, os quais, certamente, proporcionarão uma abordagem clara e didática sobre este tema tão importante hodiernamente.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. 2. Desjudicialização 3. Cartório

ABSTRACT

The purpose of this paper is to analyze one of the great novelties of the Code of Civil Procedure, Law 13.105, extrajudicial misappropriation, since it made possible the processing of this modality of acquisition of property before the Property Registry. To better develop the subject, the study of possession begins, tracing brief of conceptualization until the loss of possession. Next, will be studied the usucaption, opportunely in which will be discussed on

¹ Possui graduação em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade de Ribeirão Preto (2016). Pós-graduanda em Direito Civil e Direito Processo Civil pela Faculdade Cidade Verde. Pós-graduada em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito. Atualmente é advogada, com endereço eletrônico em: gabrielabertolini@adv.oabsp.org.br

² Possui graduação em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade de Ribeirão Preto (2016). Pós-graduando em Direito Público pela Faculdade Cidade Verde. Pós-graduado em Direito Penal e Processo Penal pela Escola Paulista de Direito. Atualmente é advogado, com endereço eletrônico em: leonardobertolini@adv.oabsp.org.br

the concept, requirements, species and their effects. Specifically addressing the subject of work, extrajudicial misappropriation will be considered, as well as the legal feasibility of this modality in the Brazilian legal system and the castorian reality. Thus, in order to demonstrate the functionality of extrajudicial misappropriation carried out in the notary's office, a study of laws and doctrines will be used, which will certainly provide a clear and didactic approach on this subject so important nowadays.

Keywords: 1. Extrajudicial adverse possession 2. Disjudicialization 3. Office

I INTRODUÇÃO

Inicialmente, o presente estudo tem como objetivo analisar uma das grandes novidades do Código de Processo Civil, Lei 13.105, a usucapião extrajudicial, uma vez que possibilitou o processamento dessa modalidade de aquisição de propriedade perante o Cartório de Imóveis. Para tanto, será traçado um panorama acerca do conceito de posse até a perda desse instituto.

Em seguida, estudaremos que o instituto da Usucapião constitui uma forma de aquisição da propriedade, em virtude da posse no transcorrer do tempo, somada a efetivação de requisitos definidos em lei.

Posteriormente, será elencada a usucapião extrajudicial, objeto de estudo deste trabalho. Isso porque, referido instituto tornou-se uma das grandes novidades da lei processual civil, haja vista que o artigo 1071 inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/1973, o que permitiu a opção ao sistema judiciário, logo, referida modalidade de aquisição originária de imóveis poderá ser processada perante o Cartório de Registro de Imóveis, o que demonstra a adesão a desjudicialização de procedimentos.

Essa nova modalidade de usucapião pelo cartório apresenta o quesito da celeridade, pois se projeta em um tempo de até 120 dias, desde que realizados os requisitos do artigo 216-A.

Assim, e como veremos adiante, a simplicidade do procedimento permitirá maior facilidade ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária, vez que, acompanhado por um advogado e por intermédio de requerimento acoplado com os devidos documentos necessários, o possuidor poderá requerer o protocolo do pedido de usucapião ao Oficial Registrador.

Deste modo, o pedido será analisado pelo Oficial Registrador, onde poderá ser protocolado e tomado todas as medidas que se fizerem necessárias para o reconhecimento da

usucapião extrajudicial. Como se nota desde já, é um trabalho realizado em conjunto entre o Registrador Imobiliário e o Tabelião da localidade do imóvel.

Logo, e como será demonstrado, é de suma importância que os serventuários estejam atualizados e atentos as novas regras, justamente porque o que se deseja com essa nova modalidade de aquisição originária de imóvel é especificamente a celeridade e simplicidade.

Assim, eventuais desencontros na literalidade da lei, como será descrito nos tópicos seguintes, não podem ser justificativas para a não implementação, ou, até mesmo, a não utilização dessa modalidade.

Posto isto, a pesquisa deu-se por meio do método dedutivo, para tanto, utilizou-se de institutos e princípios jurídicos aplicáveis ao presente caso, a partir da análise dos doutrinadores tradicionais em busca de desenvolvimentos teóricos acerca do assunto.

II BREVE ESTUDO DO INSTITUTO DA POSSE

A posse baseia na conexão de coisa e pessoa, estabelecida na vontade do possuidor, ocasionando uma mera relação de fato transitória. Logo, há uma vontade de considerá-la sua a coisa, bem como defendê-la contra a interferência de outra pessoa.

Para Caio Mário Da Silva Pereira, a posse remete “a ideia de uma situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou de não ser proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a”.³

Sobre a posse, ressalta-se os artigos 1.196, 1.204, 1.205, 1.228, todos do Código Civil, sobre os quais se depreendem que a posse é uma situação fática na qual alguém desempenha, em nome próprio ou por intermédio, os poderes de usar, gozar, dispor ou reaver a coisa.

Além disso, importante destacar que existem duas teorias que tentam explicar o instituto possessório, ambas elencadas por dois juristas alemães, quais sejam, Friedrich Charles Savigny e Rudolf von Ihering.

Tais juristas, fizeram estudos profundos sobre a posse e as dividiram em duas teorias, a teoria subjetiva e teoria objetiva.

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, vol. IV. 22. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

A teoria subjetiva, desenvolvida por Savigny, em 1803, dispunha que a posse seria a junção de dois elementos: o “corpus” e o “animus”. Em breve síntese, para ele, o corpus (elemento material) é o poder físico da pessoa sobre a coisa, ou seja, é a ocupação da coisa pela pessoa. Já o animus (elemento intelectual), é a vontade de ser dono daquela coisa possuída, ou seja, a intenção de ter a coisa como sua, isto é, o animus rem sibi habendi.

Por outro lado, sob a ótica objetiva, Ihering afirma que não existe o “aminus” do sujeito, mas somente existe a posse se for demonstrada a apreensão da coisa. Em outras palavras, para ele a posse seria a relação de fato entre pessoa e coisa com a finalidade de utilização econômica, de modo que essa utilização seria para si ou para ceder a outrem.

Noutro giro, sobre as formas de qualificação da posse, destacamos: quanto ao exercício; quanto aos vícios; quanto ao elemento subjetivo e quanto ao tempo. Passamos, pois, a discorrer sobre elas, vejamos:

Quanto ao exercício, o artigo 1.197 do Código Civil estabelece que a posse direta será quando o sujeito tem a apreensão física da coisa, em caráter temporário e em razão de ato jurídico pessoal ou real; ao passo que a posse indireta é a quando não há apreensão material da coisa. Sobre esse tema, Carlos Roberto Gonçalves afirma que:

A vantagem dessa divisão é que o possuidor direto e o indireto podem invocar a proteção possessória contra terceiro, mas só o segundo pode adquirir a propriedade em virtude de usucapião. O possuidor direto jamais poderá adquiri-la por esse meio, por faltar-lhe o ânimo de dono, a não ser que, excepcionalmente, ocorra mudança de causa possessionis, com inversão do referido ânimo, passando a possuí-la como dono.⁴

Quanto aos vícios, o artigo 1.200 do Código Civil assevera que: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. Assim, as posses injustas são aquelas posses auferidas através de meio violento, precário ou clandestino; ao contrário, a posse justa é aquela que não foi conseguida através desses meios.

No tocante ao elemento subjetivo, o artigo 1.201 do Código Civil estabelece que existe a posse de boa-fé quando o possuidor ignora a injustiça da posse durante o período que exerce e existe a má-fé do possuidor em relação à não ignorância da injustiça posse.

Quanto ao tempo, o artigo 558 do Código de Processo Civil dispõe que a posse é dividida em velha, se decorrido mais de ano e dia; e nova, se não terminado um ano e dia, ou seja, é aquela com até um ano.

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil, volume 5: direito das coisas**. 9. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
Revista Reflexão e Crítica do Direito, v. 8, n. 2, p. 18-33, jul./dez. 2020 ISSN 2358-7008

No que se refere aos efeitos da posse, destacamos os seguintes: a defesa direta da posse; o uso dos interditos possessórios; o direito quanto aos frutos; os direitos decorrentes de benfeitorias; a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa e; o direito à usucapião. Como observa, um dos efeitos da posse é a possibilidade de se adquirir a propriedade por usucapião, como estudaremos adiante.

Todavia, antes de adentrarmos ao estudo da usucapião, esclarece-se que, para se apurar se alguém a adquiriu a posse, ter-se-á de verificar se, no caso, ocorre uma situação de fato, análoga à conduta do proprietário, em relação às suas coisas, e, na afirmativa, ter-se-á a relação jurídica possessória. Assim, a aquisição pode classificar-se em originária ou derivada. É originária, caso oriundo de apossamento autônomo, ou seja, sem a participação de um ato de vontade de outro possuidor antecedente. Por outro lado, a aquisição derivada ocorre quando uma pessoa recebe a posse de alguém.

III BREVE ESTUDO DA USUCAPIÃO

Como cediço, a usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade em virtude da ausência de relação entre o possuidor que o adquire e o dono anterior, que perde o direito de propriedade.

Para Flávio Tartuce, a usucapião “constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada”.⁵

Em outras palavras, a usucapião ocorre pela posse prolongada da coisa, sendo um instituto que exalta a posse mansa e pacífica em detrimento da propriedade ociosa e descuidada. Através da usucapião, o dono é privado da coisa, dando ao possuidor que, ao longo de um tempo, usou como se sua fosse e agora, referido possuidor terá que arrumar a situação já consolidada no plano fático.

No instituto da usucapião, é importante observar alguns requisitos, os quais variam de acordo com a modalidade da usucapião.

Tais requisitos podem ser pessoais; reais e formais. Referidas características podem ser associadas a elementos específicos da usucapião.

⁵ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 5 Ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2015.

No que refere aos requisitos pessoais, por ser a usucapião uma forma de aquisição de propriedade, é necessário que o usucapiente possua capacidade, bem como qualidade para usucapir, eis que existem causas impeditivas para o feito, logo não pode ocorrer usucapião entre cônjuges, pois entre eles não corre prescrição, também não há usucapião entre ascendente, descendente.

Quanto aos requisitos reais, não são todas as coisas nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. No caso, os bens públicos não podem ser objeto de usucapião. Quanto aos bens dominiais, também não podem ser adquiridos por usucapião, mesmo que sejam suscetíveis de aquisição por outros modos.

Além disso, há os requisitos formais, que podem sofrer alterações, em virtude dos prazos elencados na lei, porém são pressupostos comuns as modalidades, independentemente do prazo, somente a posse e o lapso temporal, podendo ser solicitado, além desses, o justo título e a boa-fé.

Para melhor compreensão desses requisitos, passar-se-á a uma breve apreciação de cada espécie da usucapião.

A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, que possui como requisitos: posse no prazo de 15 anos ininterruptamente e sem oposição, exercida com *animus domini*, pacificamente e tendo posse justa.

De mais a mais, ressalta-se que nesta espécie de usucapião, dispensam-se os requisitos de justo título, bem como da boa-fé.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves o prazo dessa posse “pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviço de caráter produtivo”.⁶

Já a usucapião especial urbana, disposta no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil, estabelecem o prazo de 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*, com boa-fé, tendo área urbana inferior a 250 m²; com comprovação de moradia da família; bem como prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel; além de prova de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício.

Por outro lado, a usucapião especial rural, com previsão no artigo 1º da Lei 6.969/81, elenca que:

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil, volume 5: direito das coisas**. 9. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
Revista Reflexão e Crítica do Direito, v. 8, n. 2, p. 18-33, jul./dez. 2020 ISSN 2358-7008

Art. 1º - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.
Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.⁷

Importa informar que a Constituição Federal de 1988, no seu artigo 191, ampliou a área suscetível da referida espécie de usucapião para cinquenta hectares. Inclusive, o Código Civil, no artigo 1.239, reproduziu o referido artigo 191.

A usucapião familiar disposta no artigo 1.240-A do Código Civil, tem o prazo de 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta com exclusividade e a posse justa. Importante frisar que a área urbana não deve ser superior a 250 m²; deve comprovar a moradia ou de sua família; ou uma prova de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar e a prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel.

Sobre a usucapião familiar, Flávio Tartuce enaltece que “o abandono do lar é o fator preponderante para a incidência da norma, somado ao estabelecimento da moradia com posse direta”.⁸

Já a usucapião indígena, elencado no artigo 33 da Lei 6.001/73, do Estatuto do Índio, possui o prazo de 10 anos de posse ininterrupta, exercida com *animus domini*, na qual deve ter posse justa, trecho de terra não superior a 50 hectares e ser índio.

Como se observa, a usucapião tem várias modalidades e todas elas devem obedecer aos seguintes requisitos: i) o bem não pode haver qualquer impedimento; ii) deve haver a posse mansa e pacífica; iii) decurso de tempo, que pode ser de 2 a 15 anos; iv) o justo título e boa-fé, que devem estar presentes em algumas modalidades de usucapião, na qual, inclui-se a usucapião extrajudicial.

Logo, passar-se-á ao estudo da usucapião extrajudicial. Logo, será analisado a conceituação, o procedimento da usucapião extrajudicial no cartório; a desjudicialização da

⁷ BRASIL. Lei nº 6.969 de 10 de dezembro de 1981. **Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais**, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências: promulgada em 10 de dezembro de 1981. Brasília, 1981. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6969.htm> Acesso em: 20 jun. 2019

⁸ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 5 Ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2015.

usucapião extrajudicial; a usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro e, por fim, a realidade cartorária.

IV USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como veremos, a usucapião extrajudicial, modalidade que se fazia somente por meio de uma ação judicial, agora pode ser feita também em cartório.

Esse procedimento foi permitido através do artigo 1.071 do Código de Processo Civil, o qual adicionou à Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, o artigo 216-A.

Referidos artigos criaram a possibilidade de reconhecer o procedimento da usucapião extrajudicial no cartório, desde que fundada em justo título ou algum outro documento que comprove de onde adveio a posse. Todavia, caso a parte opte pela via judicial, ela pode, pois tal modalidade no cartório é opcional.

Como veremos melhor nos tópicos adiante, o instituto da usucapião extrajudicial somente poderá ser utilizado quando não houver qualquer divergência na pretensão do requerente, isto é, que a posse não apresente nenhuma restrição ou objeção dos interessados do imóvel que será seu objeto principal.

Pois bem. Essa modalidade deve ser realizada diretamente no Cartório do Registro de Imóveis da cidade em que estiver situado o imóvel que se pretende usucapir, mediante requerimento do possuidor, acompanhado por um advogado.

Salienta-se que o acompanhamento do advogado é obrigatório neste procedimento pois se faz necessário que o processo seja corretamente pré-examinado para que se tenha um processo livre de exigências, logo que caminhe rapidamente.

Neste pré-exame, o advogado analisará a certidão do imóvel, bem como os demais documentos reunidos pelo cliente, tudo isso para saber se existe algum problema no quesito direito registral.

Ressalta-se que a análise do advogado deve ser realizada antes de se protocolar o requerimento de usucapião, para que o processo seja formulado sem erros, evitando-se as eventuais requisições do cartório, as quais podem postergar o processo.

Em relação ao requerimento, esse deve ser instruído com, vide incisos I, II, III, IV, do artigo Art. 216-A, da [LRP](#). Em síntese, os documentos necessários para instruir o requerimento referente a usucapião extrajudicial, são: ata notarial; a planta e memorial com assinatura de um profissional, assim como assinatura dos donos de direitos ou averbados na

matrícula do imóvel usucapiendo; as certidões negativas dos cartórios de imóvel da cidade e do domicílio do requerente e, finalmente, os documentos que comprovem o justo título.

Sobre a ata notarial, Teresa Arruda Alvim Wambier destaca que ela:

Tem a finalidade de constatar a existência ou estado de coisas, pessoas ou outros objetos, com a presunção de veracidade típica dos documentos públicos. Nela, o tabelião descreve os fatos que presencia, tanto no recinto interno como em local externo à serventia, ou ainda em ambiente virtual, atribuindo fé pública àquilo que constatar.⁹

Aliás, importante ressaltar, que deve especificar a modalidade de usucapião no requerimento, não se sujeitando a ela o Oficial Registrador:

Cabe especificar a modalidade de usucapião. Porém, o Oficial Registrador não está adstrito a ela, assim como o juiz, em função das máximas *jura novit curia* e da *mihi factum dabo tibi jus*. Os fatos devem ser claramente narrados. Mas os fundamentos jurídicos podem ser diversos daqueles expostos no requerimento. Isto é, a qualificação jurídica pode ser outra. Não é necessário que indique o fundamento legal, ou seja, os artigos de lei, mas as razões de direitos que motivam o pedido, uma vez que se trata de causa de pedir, elemento indispensável de cognição e processamento do pedido¹⁰.

Para realizar esse procedimento, a competência é do Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situar o imóvel *usucapiendo*, não importando se o imóvel se encontrar matriculado ou transcrito. Caso o imóvel esteja situado em dois ou mais municípios diversos, deve realizar o procedimento na comarca onde estiver a maior parte do imóvel.

No Cartório de Imóveis, o processo de usucapião extrajudicial é realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis, o qual verifica o conjunto probatório, com a finalidade de analisar se foram cumpridos os requisitos para a aquisição do imóvel, só assim, após análise, o Oficial Registrador poderá deferir ou denegar o processo de usucapião extrajudicial.

Nesse procedimento é dispensado a intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, todavia, o Oficial deve atentar as cautelas adotadas no judiciário.

Ressalta-se que, esse procedimento realizado pelo cartório, foi inserido pela Lei 13.465/2017 com a finalidade de simplificar, desburocratizar e agilizar os procedimentos da

⁹ WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; CONCEIÇÃO, Maria Lucia Lins; RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva; MELLO, Rogerio Licastro Torres de. **Primeiros comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 2. ed. São Paulo: RT, 2016.

¹⁰ MELLO, Henrique Ferraz Côrrea. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: YK Editora, 2016.

regularização fundiária urbana, tudo isso para que a população de baixa renda tivesse acesso à terra urbanizada.

Em breve síntese, as etapas do procedimento no tabelionato são: i) o recebimento do pedido da ata por formulário impresso (requerimento com protocolo) pelo tabelião; ii) recebimento dos documentos solicitados ao tabelião; iii) agendamento no cartório, quando for o caso, com confrontantes e terceiros; iv) remeter uma minuta para conferência do solicitante e v) agendamento com data da lavratura e assinatura.

Esmiuçando, em primeiro lugar o Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, elencando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um auto de procedimento.

Como é cediço, o princípio da publicidade é um dos pilares da atividade registral imobiliária. Logo, recomenda-se que seja realizada uma averbação noticiando o procedimento na matrícula ou junto à transcrição do imóvel, para a criação do efeito *erga omnes*.

Posteriormente, o § 2º do novo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos estabelece que a notificações aos titulares de direitos. Referido dispositivo, concebe a notificação, pessoal ou postal, para a consequente manifestação de aceite expresso dos titulares de direitos reais ou de outros direitos previstos na matrícula do imóvel que está usucapindo.

A parte final do dispositivo § 2º, todavia, parece incoerente ao procedimento, haja vista que a usucapião é um processo ao qual não é imposto o consenso ou concordância entre o requerente e o requerido. Assim, o “silêncio como discordância” é interpretado como uma novidade. Logo, esse procedimento pode acarretar a inviabilização de muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, pois, em geral, em situações em que é utilizado o modo de usucapião para adquirir propriedade imóvel, não há conhecimento sobre o dono do direito de propriedade.

Posteriormente, há a notificação do município, estado e união pelo cartório, como aduz o § 3º, do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos.

Assim, atendidos todos os pressupostos elencados pelo ordenamento, o oficial de Imóveis dará ciência à União, ao estado, ao Distrito Federal (quando for o caso) e ao município, pessoalmente, via oficial de registro de títulos e documentos, ou mediante correio, para que se manifestem, em 15 dias, sobre o processo. Posteriormente serão avisados os

confrontantes que no mesmo prazo devem manifestar, sob pena de serem concordantes, caso se não manifestem.

Como se percebe, o § 3º do art. 216-A não faz menção ao “silêncio como discordância” na hipótese da notificação aos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) para os que se manifestem em quinze dias sobre o pedido de usucapião extrajudicial, todavia não informa se a ausência de manifestação do Poder Público será dificuldade ao prosseguimento do processo.

Cabe salientar, que a expressão “registrador competente”, utilizada na redação do § 2º do art. 216-A, permite a notificação tanto pelo oficial do Registro de Imóveis quanto pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos, da mesma forma como foi possibilitado pelo § 3º do mesmo artigo para a ciência dos entes públicos.

O § 4º do art. 216-A da LRP, aduz que é permitido ao Registrador de Imóveis a realização de edital destinado à ciência de terceiros. As manifestações de todos os entes públicos e confinantes, assim como o edital, ambos têm prazo de 15 dias. Após transcorrer o prazo da publicação do edital sem que ocorra impugnação, o Oficial Registrador registrará a aquisição da propriedade em nome do possuidor.

É possível a realização de diligências, consoante se verifica no dispositivo § 5º do art. 216-A da LRP. Assim, o Oficial Registrador poderá verificar o imóvel usucapiendo, caso apresente alguma dúvida em relação aos fatos ou documentos apresentados. Este é um importante instrumento à disposição do Oficial, pois permite a confirmação das informações declaradas pelo possuidor, ora requerente.

Posteriormente, há o registro da usucapião e abertura de matrícula, como elencado no § 6º do art. 216-A da LRP. Ou seja, após decorridos os prazos, realizadas todas as diligências, ter em ordem todos os documentos, com a anuência expressa dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, o oficial registrador está autorizado a registrar a aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial.

Esclareça-se, que o registro da usucapião não obriga a realização de matrícula.. Mas, de qualquer modo, para a abertura de matrícula são exigidos todos os requisitos dispostos pela Lei nº 6.015/1973 no artigo 176, §1º, II, nº 3, alíneas “a” e “b”, combinado com o artigo 226 da mesma lei, quais são: características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, caso tenha.

Por outro lado, é permitido ao Requerente a possibilidade de suscitação de dúvida registral, conforme § 7º do art. 216-A.

Assim, não estando de acordo, o requerente, com as exigências apontadas pelo Registrador, relativamente à aquisição por usucapião, estará ele consentido, nos termos do § 7º do art. 216-A, a requerer a suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 a 207 da Lei nº 6.015/1973.

O § 8º do art. 216-A da LRP prevê a rejeição do pedido pelo oficial do Registro de Imóveis. Logo, a rejeição do pedido da usucapião extrajudicial deverá ser realizada em uma nota explicativa de exigências a qual conterà os motivos e o fundamento legal da não possibilidade do registro.

Existe a possibilidade de ajuizamento de ação de usucapião, consoante preconiza o § 9º do art. 216-A da LRP. Isso pois a nota explicativa de exigências do Oficial não faz, o que pode-se considerar de coisa julgada administrativa, logo o requerente poderá solicitar judicialmente o reconhecimento de sua propriedade sobre o imóvel. Assim, o ordenamento não obrigou o requerente a informar ao juiz a rejeição do pedido extrajudicial da usucapião.

Dispõe o § 10 do art. 216-A da LRP sobre a remessa dos autos ao juízo competente. Isso porque, caso houver a impugnação do processo de usucapião por qualquer dos titulares de direito, ou ente público ou por terceiro, os autos da usucapião extrajudicial será dirigido, pelo oficial registrador de imóveis ao juízo da cidade de localização do imóvel.

Ainda, esclareça-se que, em função da não litigiosidade que permeia as atividades cartorárias, ocorrendo referida impugnação do processo de usucapião extrajudicial, o registrador poderá promover a conciliação ou a mediação entre as partes.

Sendo sem composição a tentativa de conciliação/mediação, este lavrará um relatório de todo o processo e entregará para a parte requerente, a qual poderá aproveitá-lo e distribuir perante o juízo competente, tendo o requerente a responsabilidade de adequar petição inicial. Deste modo, tornar-se-á judicial o procedimento da usucapião.

Logo, o processo extrajudicial de usucapião dirigido no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de localidade do imóvel, pode ser utilizado por interesse do possuidor e sempre nas hipóteses em que não haja litígio. Deste modo, passou a ser, assim como o processo judicial, um modo de constatação de aquisição originária de imóveis.

Ademais, evidente que a desjudicialização seria um modo de diminuir as demandas do Poder Judiciário, vez que tende a maior celeridade, redução de custos e redução

da sobrecarga de processos, inexistindo lide, ou seja, quando todas as partes envolvidas estão de acordo, logo, a usucapião extrajudicial será sempre uma possibilidade para o processo da usucapião, de forma que a via judicial será uma alternativa.

Inclusive, salienta-se outras formas de desjudicialização que foram bem recebidas, cito: os institutos do divórcio e do inventário, que passaram a ser processados pelos tabeliães de notas.

Ressalta-se, ainda, a potencialidade e a legitimidade dos cartórios, cuja prestação de serviço contribuirá para a satisfação dos interesses, de modo a evitar o aumento da sobrecarga do Judiciário, esse com cada vez menos recursos, bem como que os tribunais que também se encontram sobrecarregados. E mais, os jurisdicionados cada vez mais desonrados com a lentidão processual.

Logo, a perquirição pela celeridade na realização dos interesses das pessoas fez com que a desjudicialização se destacasse, porquanto, difundo nas serventias cartorárias, que no caso, são os cartórios de imóveis.

De mais a mais, destaca-se o Provimento nº 65 do CNJ, o qual permite a suspensão do processo usucapindo da via judicial pelo decorrer de trinta dias, ou até mesmo sua desistência, para a opção da via cartorária, sendo que as provas obtidas na esfera judicial poderão ser utilizadas na esfera administrativa. É importante ressaltar, ainda, que o procedimento administrativo poderá ser objeto de revisão durante o seu curso ou mesmo após o seu término.

Deste modo, as regras elencadas pela lei e os requisitos terão que ser vislumbrados, sob pena de não haver sua realização. Assim, com essa nova regra, a responsabilidade passou a ser do Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis.

Ademais e, conforme dito nos tópicos anteriores, importante frisar que a usucapião extrajudicial não se trata de uma nova modalidade de usucapião, e sim de um procedimento mais célere e menos formal que pode ser adotado quando todos os envolvidos concordarem.

V CONCLUSÃO

Esse novo ordenamento referente a usucapião extrajudicial no cartório de imóveis trouxe maior agilidade e simplificação, bem como a condição para que o detentor de posse

mansa e pacífica de um imóvel possa estabelecer a sua propriedade, utilizando-a de forma segura.

Assim, o ordenamento jurídico brasileiro buscou a desburocratização da usucapião, o que, anteriormente, apenas era possível através de um processo judicial.

Logo, é mais uma forma dos interessados procurarem uma solução extrajudicial e diminuir a demanda dos processos judiciais.

Portanto, cristalino que com a opção da via extrajudicial para obtenção da usucapião, não haverá necessidade de que o procedimento seja verificado por um juiz ou promotor público para que se possa ver efetivada a regularização da propriedade do imóvel.

Ademais, justamente por ser regras recentes, há questões passíveis de controvérsias, tais como a contrariedade elencada no disposto no § 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, na qual na hipótese em que haja o silêncio do titular do direito real, quer dizer que importa na discordância com a realização do processo de usucapião.

Por esse aspecto, eis a incongruência desse procedimento. A lei se contrariou, haja vista que a usucapião é um processo ao qual não é imposto o consenso ou concordância entre o requerente e o requerido. Desse modo, essa contradição talvez inviabilize muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, vez que quando se utiliza a usucapião para adquirir propriedade imóvel, não há conhecimento sobre a titularidade da propriedade.

Logo, apesar da agilidade e simplificação das novas regras da usucapião extrajudicial, existe eventuais contratempos e, por essa razão, os cartórios e os nobres serventuários, precisam se manter atentos e atualizados.

Desta maneira, tendo em vista os aspectos relatados acima, é indubitável que a usucapião extrajudicial foi implementada para tornar rápido um procedimento extremamente demorado, na qual atribuiu-se ao tabelião e ao oficial de registro de imóveis ferramentas para materializar o direito de aquisição de propriedade das pessoas.

Percebe-se que o seu início, como de qualquer “novidade jurídica”, é lento, cercado dúvidas e desconfiança, todavia após decurso de tempo, a modalidade de usucapião extrajudicial se tornará tão comum quanto a judicial, como foi no caso do divórcio e do inventário extrajudicial.

Posto isso, faz-se necessário que os oficiais registradores e notários se dediquem no estudo para se aperfeiçoarem na aplicabilidade das novas regras trazidas pelo Código de

Processo Civil, especificamente no que se refere a aplicabilidade do instituto da usucapião extrajudicial.

Só assim, com a junção de serventuários capacitados e leis simplificadas e céleres, os cidadãos terão seus direitos respeitados e realizados.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 17. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017. (Vade Mecum Saraiva Compacto).

BRASIL. **Constituição de 1988. Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Brasília, 1988 Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em: 20 jun. 2019

BRASIL. Lei nº 6.969 de 10 de dezembro de 1981. **Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais**, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências: promulgada em 10 de dezembro de 1981. Brasília, 1981. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6969.htm> Acesso em: 20 jun. 2019

BRASIL, Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Registros Públicos**: promulgada em 31 de dezembro de 1973. Brasília, 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em: 21 jun. 2019

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 6 Ed. São Paulo: Atlas, 2017

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodrigo Pamplona. **Manual de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil, volume 5: direito das coisas**. 9. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

LOUREIRO, Francisco Eduardo; PELUSO, Cezar. **Código civil comentado**. 8. Ed. Barueri: Manole, 2014.

MELLO, Henrique Ferraz Côrrea. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: YK Editora, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil, vol. IV**. 22. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. 12. Ed. Rio de Janeiro: Forense,

Revista Reflexão e Crítica do Direito, v. 8, n. 2, p. 18-33, jul./dez. 2020 ISSN 2358-7008

2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 5 Ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2015.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; CONCEIÇÃO, Maria Lucia Lins; RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva; MELLO, Rogerio Licastro Torres de. **Primeiros comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 2. ed. São Paulo: RT, 2016.

Submetido em 02.12.2019

Aceito em 21.10.2020