



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO NO
DIREITO**

SAMUEL DIAS OLIVEIRA

LAVRAS – MG

2019

SAMUEL DIAS OLIVEIRA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO NO
DIREITO**

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras, como
parte das exigências do curso de
Bacharelado em Direito.

ORIENTADORA

Profa. Esp. Mariane Silva Paródia

LAVRAS-MG

2019

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento Técnico
da Biblioteca Central do UNILAVRAS

O48u Oliveira, Samuel Dias.
 A usucapião extrajudicial e a desjudicialização no direito /
 Samuel Dias Oliveira; orientação de Mariane Silva Parodia. --
 Lavras: Unilavras, 2019.
 53 f.

 Monografia apresentada ao Unilavras como parte das
 exigências do curso de graduação em Direito.

 1. Desjudicialização. 2. Extrajudicial. 3. Usucapião. I.
 Parodia, Mariane Silva (Orient.). II. Título.

Centro Universitário de Lavras – UNILAVRAS

Monografia intitulada “**A usucapião extrajudicial e a desjudicialização no Direito**”, de autoria do graduando **Samuel Dias Oliveira**, aprovado pela banca examinadora constituída pelos seguintes professores:

Profa. Esp. Mariane Silva Paródia – UNILAVRAS (orientadora)

Prof. Me. Guilherme Scodeler, de Souza Barreiro – UNILAVRAS (presidente da banca)

Aprovado em _____ de _____ de _____.

DEDICO, este trabalho primeiramente a Deus, a minha dona Maria da Conceição e a painho Ricardo Rosa, meu irmão Ricardinho, pelo apoio e perseverança para que eu chegasse ao termino do curso e me dar força, fé para continuar seguindo atrás dos meus sonhos em meio a tantas dificuldades. A minha namorada Amanda por chegar comigo na reta final e me aconselhar sempre nos bons caminhos e meu melhor amigo Alfredinho.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos os meus amigos e aqueles que de alguma forma, direta ou indiretamente, apoiaram e contribuíram para a conclusão de mais esta etapa de aprendizado em minha vida.

“É necessário sempre acreditar que o sonho é possível, que o céu é o limite e você é imbatível”. (Racionais MC's).

RESUMO

Este trabalho aborda as principais mudanças inseridas na legislação brasileira com a vigência da Lei n. 13.105/15. Assim, destaca-se a importância dessa modalidade que foi desjudicializada, a usucapião extrajudicial, para o sistema jurídico brasileiro, no que diz respeito ao desafogamento do Poder Judiciário, melhorando essencialmente para o jurisdicionado. Deste modo, este estudo se justifica pelo fato de ser um novo procedimento aderido pelo direito brasileiro, que vem, com o decorrer dos anos, sendo alvo de estudos para o desenvolvimento do ordenamento jurídico nacional. Logo, mostra-se necessário empreender esforços no sentido de otimizar a prestação jurídica institucional, visando a promoção de valores constitucionais tal qual a celeridade, economia processual, acesso a justiça, dentre outros. Para tanto, A metodologia usada nesse trabalho foi a pesquisa bibliográfica. Foram realizadas pesquisas nos acervos virtuais e pessoais, bem como os da biblioteca do Centro Universitário de Lavras. Foi feita uma pesquisa sobre o procedimento da usucapião, retratando sobre os conceitos e fundamentos da usucapião extrajudicial, tabelionato de notas; e do registro de imóveis. Sobretudo, conclui-se que este novo instituto contribui para o desafogamento do Judiciário e, assim, evitará a judicialização dos procedimentos conferindo maior efetividade e celeridade ao jurisdicionado.

Palavras-chave: Desjudicialização; extrajudicial; usucapião.

LISTA DE SIGLAS

ART Artigo

CC Código Civil

CF Constituição Federal

CTN Código Tributário Nacional

CP Código Penal

IPTU Imposto territorial Urbano

ITBI Imposto de transmissão de Bens Imóveis

ITCD Imposto de Transição de Causa Mortis e Doação

ITR Imposto de Território Rural

LRP Lei de Registros Públicos

NCPC Novo Código de Processo Civil

STJ Superior Tribunal de Justiça

TJMG Tribunal de Justiça de Minas Gerais

VG Verbi Gratia

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 REVISÃO DE LITERATURA	11
2.1 Usucapião.....	11
2.1.1 Conceito de usucapião	11
2.1.2 Fundamentos e requisitos da usucapião	12
2.1.3 Espécies de usucapião.....	13
2.1.4 Efeitos da usucapião	17
2.2 Tabelionato de notas	18
2.2.1 Princípios.....	19
2.2.2 Atas notariais para fins de usucapião.....	23
2.3 Registro de imóveis	25
2.3.1 A publicidade registral	26
2.3.2 A protocolização	31
2.3.3 O registro.....	32
2.4 O procedimento da usucapião.....	34
2.4.1 A competência.....	35
2.4.2 O procedimento	35
2.4.3 Diligências	40
2.4.4 A dúvida.....	41
2.5 A usucapião e a desjudicialização no Direito Brasileiro.....	43
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS	45
4 CONCLUSÃO	47

1 INTRODUÇÃO

A alteração do Código de Processo Civil em 2015 trouxe o art. 1071 que inseriu na Lei de Registros Públicos (Lei nº 13.465/2017) o art. 216-A, que trata, dentre outros assuntos, sobre a usucapião extrajudicial.

A Usucapião Extrajudicial vem com o intuito de nos mostrar uma aposta de perseguição pelos fins de via não judicial. Torna-se então um processo de desjudicialização, a realização de um tema que era exclusivo do judiciário passa a ter solução em esferas extrajudiciais.

Desta forma, impõe-se como objetivo geral deste trabalho analisar a contribuição do procedimento da usucapião extrajudicial no direito brasileiro em relação ao desafogamento no poder judiciário. Nesse diapasão, cabem como objetivos específicos analisar o procedimento da Usucapião Extrajudicial e judicial no arcabouço jurídico brasileiro; identificar a viabilidade temporal do procedimento da Usucapião Extrajudicial; promover a conscientização da importância dos procedimentos extrajudiciais para a desobstrução do poder judiciário.

Logo, este estudo apresenta o seguinte problema de pesquisa: como a Usucapião Extrajudicial contribui para o desafogamento do judiciário?

Deste modo, trata-se de tema atual e relevante, pois o presente trabalho se justifica pelo fato de ser um novo procedimento aderido pelo direito brasileiro, que vem, com o decorrer dos anos, sendo alvo de estudos para o desenvolvimento do sistema jurídico nacional. Logo, mostra-se necessário empreender esforços no sentido de otimizar a prestação jurídica institucional, visando a promoção de valores constitucionais tal qual a celeridade, economia processual, acesso a justiça, dentre outros.

Assim, a metodologia utilizada nesse trabalho foi a pesquisa bibliográfica. Foram realizadas pesquisas nos acervos virtuais e pessoais, bem como os da biblioteca do Centro Universitário de Lavras. Foi feita uma pesquisa sobre o procedimento da usucapião, retratando sobre os conceitos e fundamentos da usucapião extrajudicial, tabelionato de notas; e do registro de imóveis.

Logo, o trabalho se inicia falando sobre a usucapião, o seu conceito, fundamentos e espécies no ordenamento jurídico brasileiro, adentrando mais sobre o procedimento menciono os institutos que aplicam a usucapião extrajudicial que são o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis, a aplicação do procedimento e como funciona o procedimento da usucapião extrajudicial e o benefício da desjudicialização desse instrumento dentre outros no Direito brasileiro.

Portanto, foi possível com o presente estudo verificar a importância desse novo instituto jurídico que promete contribuir para sanar o problema do congestionamento do poder judiciário, agilizando toda a máquina judiciária e aperfeiçoando cada dia mais o exercício da jurisdição, o que traz melhorias diversas a toda a sociedade.

2 REVISÃO DE LITERATURA

Este tópico se dedica a demonstrar o conhecimento da literatura básica sobre o assunto, resumindo os resultados de estudos feitos por renomados estudiosos. Nele constarão conceitos e fundamentos necessários à análise do instituto objeto deste trabalho; do procedimento de Usucapião Extrajudicial; e, por fim, sobre a necessidade de desjudicializar o Poder Judiciário e o papel da Usucapião pelas vias administrativas nesse contexto.

2.1 Usucapião

2.1.1 Conceito de usucapião

Os pontos notáveis do instituto foram analisados na pesquisa assim como os que sejam mais eloquentes na definição do meio de constatação da Usucapião Extrajudicial.

Examinando as teorias de posse que são: a subjetiva, desenvolvida por F. Von Savigny, e a objetiva, por R. Von Jhering, a teoria subjetiva indica que a posse é a união de dois elementos: o *corpus* e o *animus*. O primeiro é o poder físico da pessoa sobre a coisa e o segundo é a vontade de ter a coisa como sua. Já a teoria objetiva, a destinação da coisa tem importância fundamental (CORREIA, 2016).

Assim demonstra Alves (2015, p. 15):

Regra geral, no Direito brasileiro vigora a teoria objetiva da posse, de Jhering. Diz o art. 1.196 do Código Civil que possuidor é quem tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A teoria subjetiva da posse é a usucapião no art. 1.238 do Código Civil (BRASIL, 2002) que obtém a propriedade quem, por 15 (anos), efetiva a posse como seu de imóvel, sem interrupção ou oposição. Este artigo trata da usucapião extraordinária. A aplicação da teoria subjetiva para usucapião é decorrência de fatores que a aplicação da teoria objetiva poderia ocasionar. É a situação daqueles que detêm a posse por motivo de autorização do proprietário, como o locador e o caseiro. Se compreendessem que há posse, ainda que não haja o *animus* do dono, estes poderiam usucapir o imóvel que utilizam com a permissão do dono, o Direito rejeita esta possibilidade (CORREIA, 2016).

No Brasil, o sistema de aquisição da propriedade é o romano. Segundo o artigo 1.245 do Código Civil (BRASIL, 2002) é preciso o registro de titularidade translativo da propriedade de imóveis para que se opere a transmissão. As serventias de registro de imóveis e notas têm por finalidade possibilitar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos (CORREIA, 2016).

Explica Correia (2016, p. 59) que:

Usucapião é uma palavra do gênero feminino e de origem latina, formada a partir da junção dos termos *usus* e *capere*, que significam tomada, aquisição, captação pelo uso. Em outras palavras, e pela perspectiva legal, trata-se do direito de um cidadão a posse de um bem móvel ou imóvel, devido ao uso ininterrupto deste por determinado período de tempo.

2.1.2 Fundamentos e requisitos da usucapião

O fundamento jurídico da usucapião extrajudicial, no propósito de consolidação da propriedade, por seu intermédio tem como base jurídica meras situações de fato. O imóvel que será solicitado para usucapião, deverá ser na mesma circunscrição do registro imobiliário pertencente, ou seja, não poderá ser solicitado registro em uma cidade, sendo que o imóvel pertence à outra (MAIA, 2016).

Desta maneira, é possível dizer que quando o proprietário não demonstra interesse e cuidado por sua propriedade, o mesmo perde seu direito sobre ela. Consequentemente o imóvel pode vir a pertencer aquele que esteve durante a ausência do proprietário, caso a solicitação de usucapião seja feita dentro do prazo necessário. O solicitante da usucapião nem sempre precisa ser pessoa física, podendo ser pessoa jurídica (MAIA, 2016).

Campos (1987, p. 97) nos demonstra que “os requisitos formais são, obrigatoriamente, a posse e o transcurso de um determinado lapso de tempo. Às vezes, exigem-se boa-fé e justo título.”

2.1.3 Espécies de usucapião

É determinada pela legislação, uma variedade de situações de usucapião. A pessoa que obtém algo através de um título, e que acredite ser justo e válido, não pode ser tratada como alguém, que obteve a coisa por meio de força. Há diferença entre as duas situações, não impossibilitando que sejam chamadas de usucapião, mas são distintas ao mesmo tempo (CORREIA, 2016).

As espécies de usucapião podem ser classificadas como: usucapião quanto aos bens móveis está previsto nos artigos 1.260 a 1.262 do CC.

Art.1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 2002).

Usucapião de Bens imóveis e Usucapião extraordinária estão expressas nos artigos 1.238 a 1.244 do CC.

Art.1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Serviço Registral de Imóveis. (BRASIL, 2002)

O parágrafo único deste artigo 1.238 (BRASIL, 2002) afirma que o prazo será reduzido para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Este requisito para a redução do prazo é chamado de posse-trabalho.

Usucapião ordinária contida no artigo 1.242 do CC.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel tiver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante no respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002).

Usucapião Constitucional conhecida como especial ou pro labore prevista no artigo 191 da CF/88;

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 nele sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo Único. Os imóveis públicos não serão adquiridos pela usucapião (BRASIL, 1988).

Usucapião Rural determinada pelo artigo 1.239 do CC;

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 2002).

Usucapião Indígena prevista no Estatuto do Índio no artigo 33.

Art. 33. O índio integrado ou não que ocupe ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena (BRASIL, 1973).

Usucapião Coletiva artigo 10 da lei nº 10.257/2001.

Art. 10 As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2001).

Usucapião administrativa ou extrajudicial artigo 1071 introduzido na Lei de Registro Público o art. 216-A.

Art. 216-A Sem prejuízo da via jurisdicional é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado (BRASIL, 1973).

Ter a posse explica que, para a usucapião, é possível aplicar como exceção a teoria subjetiva de Savigny. A posse não necessariamente precisa ter sido da mesma pessoa, como explica a posse sucessória, é necessário apenas ser contínua, em outras palavras, não ter existido pausa, é o que mostra os artigos do Código Civil vigente, *in verbis*:

Art. 1.243 O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (BRASIL, 2002).

Se torna mansa e pacífica a posse quando não existe oposição durante todo o período.

O termo original é o dia em que o usucapiente passou a exercer a posse mansa, pacífica e pública. Se a posse é violenta, precária ou clandestina, não há início da formação do direito do usucapiente. Apenas a partir do momento em que os requisitos da usucapião estão presentes é que se inicia a contagem da data (CORREIA, 2016).

Nas palavras de Reale (2012, p. 34):

[...] a natureza específica dos atos de posse que culminam na utilização produtiva da coisa possuída, surge uma categoria jurídica nova, a da posse- trabalho, à qual o legislador não pode deixar de dispensar tratamento diverso, sobretudo para fins de usucapião.

Além da posse com *animus domini*, para a Usucapião Ordinária é necessário outros requisitos como a boa fé e o justo título.

O artigo 1.242 do Código Civil (BRASIL, 2002): “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Através do justo título o possuidor crê ser o verdadeiro proprietário do bem. Existe a necessidade do título à transferência da propriedade. Qualquer irregularidade seja de forma ou de conteúdo, no entanto, impede que o título produza seu efeito de transferir a propriedade (MAIA, 2016).

É possível ser realizado um contrato de compra e venda desde que o valor do imóvel não ultrapasse o valor de até 30 vezes o salário mínimo, previamente estabelecido no artigo 108 do Código Civil (BRASIL, 2002), escritura de compra e venda, doação, formal de partilha, carta de arrematação, carta de adjudicação, ou algum documento que seja suficiente para adquirir o bem.

Já Alves (2015, p. 28) entende que:

Percebe que sim, a propriedade é transferida não por meio da usucapião, e sim pelo registro do título. Aquele que tivesse título que não foi registrado não estaria apto a obter a propriedade por usucapião ordinária, apenas pela extraordinária.

Verifica-se que o possuidor precisa dar a função social para a propriedade, seja plantação, moradia, entre outras atividades. Para requerer com o justo título é necessário apenas provar o lapso temporal do antigo proprietário e a destinação para confirmar a importância fundamental (MAIA, 2016).

É demonstrada a boa-fé quando o possuidor desconhece se há vício no título ou não, sendo então possível que o possuidor requeira a usucapião ordinária mesmo que o título impeça a transferência de propriedade se for comprovado os requisitos do artigo 1.242 do Código Civil vigente (MAIA, 2016).

Na Constituição de República Federativa do Brasil vemos o artigo sobre a usucapião especial urbana individual:

Artigo 183 relata: Aquele que possuir 01a 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)

Esta disposição constitucional reproduz a mesma regra que traz o artigo 1.240 do Código Civil (BRASIL. 2002). Uma propriedade urbana com área máxima permitida para ser usucapida de duzentos e cinquenta metros.

O solicitante precisa comprovar que não obtém outros bens imóveis por meio de certidão emitida no cartório de registro de imóveis, uma certidão negativa de bens. Apesar de toda a informatização dos cartórios ainda não existe uma certidão que contenha todas as informações sobre um indivíduo. Para cada situação existe uma certidão diferente, Certidão de nascimento, de casamento, de óbito, de bens imóveis dentre tantas outras certidões possíveis de serem requeridas (PINHEIRO,2018). Como diz Pinheiro (2018), é possível retirar pessoalmente certidões gratuitas e onerosas, em diferentes repartições municipais, estaduais e federais.

A usucapião especial urbana coletiva, Lei n.10.257 de 2001 diz:

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 (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL,2001).

Uma das inovações apresentada nesse século pelo legislador é a usucapião especial urbana em favor do cônjuge ou convivente separado que permanece no imóvel é a hipótese do Código Civil. Diz o artigo:

Art. 1.240-A: Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja

propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-convivente 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)

Ainda há limitação da área máxima do imóvel e a condição de que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel embora seja, sem dúvida, uma inovação em nosso ordenamento jurídico, deparamos com o menor prazo para requerer a usucapião no Direito Brasileiro, apenas dois anos (CORREIA, 2016).

2.1.4 Efeitos da usucapião

A partir do momento que o possuidor tem todos os requisitos da Lei, e fizer todos os procedimentos descritos, o oficial de registro de imóveis poderá conceder o registro de usucapião extrajudicial, vale lembrar, que somente é proprietário de fato quem estiver como imóvel registrado no nome, se não será um detentor da posse e direitos sobre o imóvel a depender de cada caso. O imóvel torna-se isento de imposto de transmissão de bens imóveis e depende do registro de imóveis unicamente para dar disponibilidade ao imóvel (MAIA, 2016).

Farias e Rosenvald (2012, p. 398) afirmam que:

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v. g., hipoteca, servidão), não substituirá o gravame perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas.

O direito de propriedade do possuidor termina com o direito do proprietário anterior, no qual o possuidor tem interesse sobre o domínio do imóvel reconhecido pelos órgãos estatais. O registro em nome do verdadeiro proprietário é necessário para que tenha plena disponibilidade acerca do bem. A respeito disso, Loureiro (2016, p. 831) diz que:

A propriedade não é constituída pelo registro de sentença da usucapião. O domínio surge com o simples fato da posse justa e contínua pelo prazo previsto em lei. Também o herdeiro legítimo ou

testamentário adquire a propriedade imobiliária no momento da morte do de cujus. No entanto, nem um nem outro poderão dispor do imóvel enquanto não providenciar o registro da sentença ou do formal de partilha, respectivamente, uma vez que, na matrícula do imóvel, continuará a constar como titular do domínio o antigo proprietário (o usucapido ou o autor da herança). Somente aquele que figura como proprietário, na matrícula do imóvel, pode alienar.

A sentença que recebe o argumento da defesa fundado na ocorrência de usucapião terá, no entanto, eficácia apenas perante aqueles que participaram do processo e, por este motivo, não servirá como reconhecimento da usucapião que possa ser registrado. Um problema que pode decorrer da usucapião é a da pessoa que já completou a usucapião, mas que ainda não tem o registro da propriedade em seu nome (CORREIA, 2016).

O possuidor, para defender sua propriedade, a qual ainda não é reconhecida oficialmente pelo Estado, apresenta provas da sua usucapião ao Registrador que, então, irá julgar se aquele é realmente o proprietário e lhe dará todos direitos referentes ao bem em questão (CORREIA, 2016).

2.2 Tabelionato de notas

A maior função do Tabelião de Notas é a formalização jurídica da vontade das partes, produzindo o notário documento com forma legal e autenticidade, sendo rodeado de princípios norteadores a sua função (LOUREIRO, 2016).

O Tabelião, dotado de fé pública, o aspecto mais importante desta atividade conserva os documentos originais que lhe são apresentados e expede cópias autênticas do seu conteúdo. A função dos serviços notariais, e que é de fundamental importância para o novo procedimento de usucapião extrajudicial, é a autenticação de fatos, mediante o instrumento público da ata notarial, também responsável pela produção dos atos nos serviços notariais, em seu ofício na comarca em que lhe foi delegado à função pública. (LOUREIRO, 2016)

Alves (2015, p.81) diz que:

Os documentos produzidos pelos agentes públicos dotados de fé pública (que não é só o notário) é considerado autêntico e seu conteúdo é tido como verdadeiro, justamente em razão da confiança e da autoridade que detêm estes agentes.

Considera-se a fé apenas naquilo que é feito propriamente pelo agente que dela é dotado. Tem fé pública tudo aquilo que uma pessoa declara perante o tabelião, o tabelião relata que tal pessoa lhe declarou tal fato. A ata notarial para fins da usucapião que é objeto dessa pesquisa, o tabelião faz mediante solicitação do possuidor que relata aquilo que a sua percepção seja visual, auditiva e comprobatória, e transcreve em seu livro para que possa produzir os efeitos legais (LOUREIRO, 2016).

É possível que seja impugnada, pois a presunção não é absoluta. Porém impugnação, por causa da fé pública dada ao objeto impugnado, deve ser judicial, Loureiro (p. 615, 2016) diz:

[...] em tais demandas o notário que autenticou o fato ou outorgou o documento deve ocupar o polo passivo da ação, já que tem interesse em defender a legalidade de seu ato e evitar responsabilização por perdas e danos. No entanto, tal cuidado não é observado na prática judicial brasileira e tampouco é analisado com maior profundidade por nossa doutrina.

A fé pública é oponível *erga omnes*. Existe força probatória de *per si* nos fatos narrados em documento dotado de fé pública. Sendo então desnecessárias provas posteriores do fato narrado. A fé pública pode ser tanto derivada quanto originária. Derivada é quando os fatos narrados recaem sobre documentos preexistente e originária quando é feita diretamente pelo agente público (LOUREIRO,2016).

2.2.1 Princípios

Os princípios que regem o Direito Brasileiro também regem a atividade notarial. De uma forma ou de outra estão relacionados à fé pública, fundamento maior desta atividade. São eles: legalidade; formalidade; imparcialidade e independência; rogação; unicidade do ato notarial; segurança jurídica; e da conservação e publicidade. O princípio da legalidade é a necessidade da verificação do pedido do interessado com a verificação da norma legal para que seja realizado o ato notarial (LOUREIRO,2016).

O tabelião é profissional jurídico, e deve assessorar os clientes, indicando a maneira técnica pela qual podem realizar suas vontades. Sobre esta função do tabelião, diz Loureiro (2016, p. 618):

O notário, portanto, tem o dever de aconselhar as partes e está consultoria jurídica é parte integrante do contrato que lhe cabe lavrar ou formalizar, de forma que não pode cobrar valor superior aos emolumentos previstos em lei por este aconselhamento.

O tabelião verifica o que lhe compete conferir e logo após verifica os aspectos do pedido: a capacidade e a legitimidade jurídica das partes, o consentimento e o objeto.

Quanto à formalidade, explica Alves (2015, p.82):

Quanto à formalidade, deve-se lembrar que, no direito privado, a regra geral é a de que a forma dos atos é livre. Alguns atos considerados mais importantes exigem forma solene. O notário cumpre esta solenidade ao realizar a escritura pública, completando a substância do ato que a exigir.

O Tabelião não se submete, no exercício de suas funções, senão à ordem jurídica, devendo ter imparcialidade ao tratamento que ele deve dar aos clientes. O Tabelião não age patrocinando nenhuma parte, deve sempre agir na qualidade de terceiro imparcial. A consequência é que não pode o tabelião lavrar ato ou contrato em que seja parte interessada (LOUREIRO,2016).

A rogação tem como princípio que o tabelião não age de ofício, devendo assim o interessado procurar o serviço. O tabelião não pode se recusar a realizar os atos requeridos, constituindo falta grave a recusa, a não ser que ataque o princípio da legalidade. Os princípios de ato notarial também evidenciam que o mesmo dever ser realizado em uma única oportunidade, evitando, portanto, as interrupções. De acordo com Loureiro (2016, p. 619):

Com efeito, a unicidade do ato notarial significa que a escritura pública deve ser lida na presença das partes ou de seus representantes, que seja feita a conferência se o ato notarial realmente é fiel e atende à vontade das partes e que estas expressem sua anuência com a aposição das respectivas firmas, tudo de uma só vez. Ambas as partes devem estar presentes ao ato, por si ou por seus representantes. (2016, p.619)

Após a assinatura é impossível modificar a escritura, sendo, todavia, possível lavrar outra escritura pública com uma nova manifestação de vontade, entre elas, por exemplo; retificação, rerratificação, adiantamento. O tabelião deve estar atento a qualquer elemento que consiga causar incerteza ou insegurança já que trabalha com o princípio da segurança jurídica. Além de ter o dever de colaborar com o Estado

verificando se as partes cumpriram todas as obrigações fiscais, como o recolhimento de I.T.C.D, Imposto de Transição de Causa Mortis e Doação antes de lavrar uma escritura pública de doação ou inventário (LOUREIRO,2016).

Como obrigação o Tabelião também obedece ao princípio da conservação tendo, portando, que zelar e conservar pelo estado de todos os documentos levados pelas partes e os livros de ofício. Os recursos eletrônicos são cada vez mais utilizados nas grandes cidades por facilitarem a conservação de documentos mediante a digitalização dos arquivos e livros de serventia, possibilitando até a opção de emissão de certidão dos atos lavrados na forma eletrônica, evitando que seu cliente necessite enfrentar filas e esperar para ser atendido. É necessário ser aberto ao público para que qualquer pessoa possa consultar suas necessidades sem que precise justificar (LOUREIRO,2016).

Segundo Loureiro:

Documento notarial é espécie do gênero documento público em que há intervenção do notário ou tabelião de notas para formalizar juridicamente a vontade das partes ou dar-lhe forma legal ou autenticidade, seja autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados. (2016, p. 619)

A peça final de atividade oficial do tabelião é o instrumento notarial. Tem com sua corporeidade o suporte material do documento que pode ser tanto no papel quanto o suporte eletrônico. Todo o conteúdo do documento deve ser em português. Chama-se de conteúdo tudo aquilo que nele está escrito, trata-se de expressão de linguagem das impressões do notário. O próprio Tabelião é o autor do documento notarial que transforma em forma jurídica a vontade dos interessados acertando e redigindo o negócio mais acertado para os interesses de seus clientes. Só é permitido que o Tabelião pratique seus atos nos locais em que tenha recebido delegação e deve ter legitimidade. (LOUREIRO, 2016)

A ata notarial, que atesta o tempo de posse do interessado e de seus antecessores, é um dos atos do procedimento extrajudicial de usucapião, observando-se em conta as necessidades de cada caso. O interesse prático da parte propriamente é chamado de parte negocial.

É preciso diferenciar, de acordo com Loureiro “entre o plano do *negotium* e o do *instrumentum*” (2016, p.617).

A escritura é um documento que contém informação com repercussão jurídica. Seja ela para continuidade temporal da memória quanto para complementar o suporte fático dos fatos jurídicos para qual a mesma é necessária, ou até mesmo para algum efeito jurídico.

O Tabelião tem relação formal com os interessados e os fatos jurídicos da escritura são os elementos objetivos. O tabelião faz a leitura em voz alta, exemplifica para as partes o negócio realizado e tira dúvidas caso quaisquer dos participantes as tenham. Depois o Tabelião recolhe as assinaturas e subscreve o documento, sendo que essa audiência notarial deve ocorrer de uma única vez, conforme determina a unicidade notarial. Apesar deste princípio de atividade notarial tendo como razão que nem sempre as partes podem comparecer ao mesmo tempo na audiência notarial, o tabelião poderá necessitar abrir uma exceção, dando prazo para que a outra parte ausente no primeiro momento compareça ao cartório para que se concretize o ato notarial. Incontestavelmente, caso não compareça o ato será cancelado por falta de assinatura (LOUREIRO, 2016).

O artigo 215 do Código Civil (BRASIL, 2002) traz os requisitos da escritura pública. A depender do negócio praticado, no entanto, outros requisitos podem ser necessários adicionalmente.

Certos negócios requerem instrumento solene, exceto que não ocorra o negócio ou este não produz seus efeitos. O artigo. 108 do Código Civil diz:

Art. 108 - Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2002)

É incontornável a solenidade. Essa ordem da norma não pode ser derogada pela disposição das partes. O art. 109 do CC (BRASIL, 2002) permite que as partes combinem que determinado negócio terá forma pública, a qual então será da substância do ato, já o que não é permitido é o contrário.

Mas existem outros atos que têm em sua essência a forma de escritura pública. O pacto antenupcial art. 1.640, parágrafo único, do CC (BRASIL, 2002) e a cessão de direitos hereditários art. 1.793, CC (BRASIL, 2002), se não forem lavrados pelo Tabelião, ou seja, não for por escritura pública são considerados nulos de pleno direito.

Sobre os efeitos, a escritura faz prova plena dos fatos narrados tendo fé pública. Qualquer interessado a provar, apenas necessita apresentar a certidão de escritura. A escritura é o título que pode ser registrado no registro de imóveis. Quaisquer erros que possam existir em uma escritura não podem ser ratificados, mesmo pelo tabelião que a produziu pelo seu próprio juízo. A correção é dada através de nova escritura pública (CORREIA,2016).

2.2.2 Atas notariais para fins de usucapião

A ata notarial é lavrada pelo Tabelião e constata os fatos por parte do mesmo ou até por um escrevente por ele previamente autorizado que estarão expostos nas atas através de fotos, arquivos da internet, áudios, atestado de vida de determinada pessoa, entre demais coisas.

A constituição de prova preconcebida é o principal efeito de uma ata notarial. O documento realiza prova não apenas de sua formação, mas também prova os fatos que o tabelião, ou escrevente autorizado, declararam em sua presença. O novo Código de Processo Civil tem o art. 384, o qual diz:

A existência e o modo de existir de algum fato podem atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único: dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial. (BRASIL, 2015)

Durante sua produção, o solicitante deve recorrer a confecção da ata. É necessário que o objeto constatado seja fato jurídico objetivo e determinado, além da demanda do solicitante precisar ser legítima. A finalidade que pede o requerimento da produção da ata, portanto, deve ser lícita.

Conforme o PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013 do TJMG:

Art. 234. A ata notarial, dotada de fé pública e de força de prova pré-constituída, é o instrumento em que o tabelião, seu substituto ou escrevente, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os

fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado. Parágrafo único. A ata notarial pode ter por objeto: I - colher declaração testemunhal para fins de prova em processo administrativo ou judicial; II - fazer constar o comparecimento, na serventia, de pessoa interessada em algo que não se tenha realizado por motivo alheio à sua vontade; III - fazer constar a ocorrência de fatos que o tabelião de notas ou seu escrevente, diligenciando em recinto interno ou externo da serventia respeitados os limites da circunscrição nos termos do art. 146 deste Provimento, ou em meio eletrônico, tiver percebido ou esteja percebendo com seus próprios sentidos; IV - averiguar a notoriedade de um fato; V - atestar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, para fins de reconhecimento de usucapião (Inciso V acrescentado pelo Provimento nº 325/2016) (BRASIL, 2013).

Não pode haver manifestação de vontade contratual no texto de ata notarial, afinal, para isso existe a escritura pública. É possível que o tabelião presencie fatos naturais, a conduta das pessoas em público ou declarações pessoais que não possuam caráter negocial.

Observe que não há o mesmo caráter solene entre a ata notarial e a escritura pública, pois podemos observar que na escritura pública o tabelião é uma figura totalmente imparcial e isenta, apenas relatando os dados. Enquanto na ata notarial ele é o sujeito principal que decide as diligências para concretização. Segundo Loureiro (2016 ,p.752):

A verdadeira distinção dentre escritura pública e ata notarial é que: quando a declaração contida no documento notarial não procede do notário, estamos diante de uma escritura; e quando procede deste profissional do Direito, estamos na presença de uma ata notarial.

Segundo Loureiro, jurisdição voluntária é a "[...] administração pública de interesses privados, mas em que não há lide ou litígio" (2016, p. 617).

O Tabelião, como é agente público dotado de fé pública e, além disso, é profissional jurídico, pode realizar atos de jurisdição voluntária. Não pode dar termo a conflitos de interesse, pois não tem o império do Judiciário. O entendimento de que situações devem ser submetidas à jurisdição voluntária tem sido aumentada, ao mesmo passo em que se permite que outros agentes públicos que não os juízes realizem esta jurisdição voluntária. É este o caso da usucapião em que não há conflito de interesses (LOUREIRO, 2016).

Também temos como exemplos de jurisdição voluntária: separação, divórcio, extinção de união estável, todos consensuais, sem que haja filhos incapazes, conforme previsto o artigo 731 do Novo Código de Processo Civil, a realização de inventário e partilha em que não haja interesse de incapazes; a possibilidade de alteração ou estabelecimento de divisas de imóveis, segundo o art. 213 da Lei de registros públicos, Lei n. 6.015 de 1973. (BRASIL. 1973).

2.3 Registro de imóveis

Como ensina Loureiro (2016, p.264):

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. O Oficial de Registro de Imóveis compete notadamente a prática de registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além da prática de outros atos previstos no art. 167 da Lei 6.015/1973. Para tanto, ambas as leis definem a função registral, a respectiva sede dos serviços registrais imobiliários, estabelecem a organização desse serviço público, o procedimento desde a recepção e pré-notação do título até o seu acesso à publicidade registral e consagram os princípios que fundamentam nosso sistema registral.

Sem dúvidas o serviço registral de imóveis exerce uma função de extrema importância no desenvolvimento econômico de uma sociedade, na medida em que o direito de propriedade pode ser exercido contra todos, servindo como um mecanismo que torne pública a existência da propriedade com todas as características que deve conter.

2.3.1 A publicidade registral

A publicidade pode ser constitutiva ou declarativa. Constitutiva é quando substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência, a manifestação por exibição aos livros de registro. Já a Declarativa, é onde se encaixa o registro do reconhecimento da usucapião se enquadra nesta última categoria de publicidade, e a demonstração do conteúdo é mediante a expedição de certidão solicitada no registro. É necessário pelo fato de a publicidade fornecer ao proprietário plena disposição sobre seu direito e não é constitutiva porque a propriedade já foi adquirida antes da publicidade registral (LOPES, 1997).

O exame direto dos livros é de extrema importância pois, se qualquer interessado possuísse acesso a eles seria inadequado, possibilitando o dano e/ou fraude aos que sujeitaria. Normalmente o interessado tem acesso a certidões extraídas pelo oficial, que tem o prazo de até 5 (cinco) dias para serem emitidas, e em caso de registro pode levar até 30 (trinta) dias, podendo chegar a 45 (quarenta e cinco) dias se houver devolutiva (MINAS GERAIS, 2015).

A forma mais usual de publicidade é a expedição de certidão e sobre a qual incide um tratamento técnico. As informações que constam das certidões devem ser expressas com clareza e completude. O Oficial deve obrigatoriamente incluir toda e qualquer alteração posterior ao ato certificado, ainda que isso não conste do pedido do interessado. Tal alteração deverá ser anotada na própria certidão. Nenhum registrador pode se omitir de fornecer uma certidão em razão de estar ferindo o princípio da publicidade e legalidade, outro aspecto relevante da publicidade, mas que poderia ser tratado separadamente é a territorialidade do registro de imóveis, tendo em vista a publicidade que o registro deve dar acerca da situação imobiliária, os interessados devem ter a maior facilidade possível em obter a informação que buscam. Não faria sentido que o oficial de registro pudesse registrar atos acerca de bens que não estão situados na circunscrição geográfica abrangida pelo registro (LOPES, 1997).

O art. 12 da Lei 6.015 de 1973 diz: aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete à prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de

prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. Se a área do imóvel abrange mais de duas circunscrições, os registros relacionados a este imóvel devem ser feitos em todas elas. Este é o princípio da territorialidade do registro de imóveis, consequência da publicidade que este deve realizar (LOPES, 1997).

O direito brasileiro diferencia a fé pública e a eficácia por presunção de autenticidade e verdade. Presunção é menos do que fé pública. A presunção, só por si, não protege o terceiro, porque a presunção se elimina, cancelando-se o registro, ou modificando-se, em virtude de retificação. A fé pública assegura a todos que a aquisição ou modo de proceder, que se baseia na fé pública que o funcionário público tenha, está totalmente protegida. Quem adquire o bem registrado, por ter fé pública o oficial do registro, ou quem contrata com alguém, que levou, por escritura pública, algum direito e lhe cede, está inalterado a decretações de invalidade do negócio jurídico registrado, ou instrumentado, que importassem em retirar-se aquela fé pública (LOUREIRO, 2016).

Quem tem fé pública naquilo que está registrado é protegido no seu negócio ainda que inexato ou nulo o registro, ainda que em detrimento do direito do verdadeiro proprietário. É o caso de quem adquire propriedade de pessoa que consta do registro público como proprietária. No entanto, terceira pessoa adquiriu o mesmo bem por usucapião, sem que tenha sido registrada a declaração desta aquisição. Mesmo de boa-fé, o adquirente não terá maneira de impugnar o direito mais forte do usucapiente (LOPES, 1997).

Para se proteger dessa situação é necessário que o adquirente da imóvel peça ao tabelião que solicite as certidões do vendedor para que se comprove que não há nenhum processo em tramitação na comarca do imóvel, resguardando que não há litígio sobre o objeto da escritura de compra e venda. Uma das consequências da fé pública é a necessidade de continuidade da cadeia registral, a qual tem origem na matrícula do imóvel. É sobre a matrícula que serão feitos os registros de atos jurídicos de modificação de direitos reais sobre o imóvel. O registro só tem fé pública se ele é capaz de expressar a realidade da situação jurídica que é registrada. O seguimento exige que, numa mesma cadeia registral, não haja contradição entre registros posteriores e anteriores. Se há algum tipo de

contradição, é evidente que em determinado momento foi cometido alguma alteração ou erro de informação. Se não respeita a continuidade, é impossível se dar fé pública ao registro, pois não reflete a realidade jurídica (LOUREIRO, 2016).

Publicidade e fé pública são essenciais para a realidade do serviço de imóveis. Sem que o serviço tornasse pública a realidade das situações jurídicas sujeitas a registro e sem que a pessoa que confia nas informações prestadas pelo serviço tivesse alguma forma de garantia acerca da veracidade do conteúdo, o registro de imóveis não teria razão de ser. Princípios do registro de Imóveis são: obrigatoriedade, rogação, legalidade, prioridade, especialidade, continuidade e da presunção de veracidade. Quanto ao princípio da obrigatoriedade, o regime deste depende do efeito que o registro do ato gera. Sendo caso de publicidade necessária, a ausência do registro implica na não constituição do direito ou na não obtenção de algum dos seus efeitos (LOUREIRO, 2016).

A lei não impõe prazo para que o interessado apresente a escritura pública ao registro. No entanto, deve ser providenciado o quanto antes para que o adquirente não corra o risco de ver perder ou diminuir o direito que visava adquirir. Pode ocorrer, por exemplo, que no momento da lavratura da escritura pública de compra e venda não incidia nenhum ônus sobre o imóvel. Antes da apresentação do título no Registro de Imóveis, entretanto, o vendedor teve contra si uma ação de execução, por força da qual foi penhorado o imóvel vendido, com o conseqüente registro da penhora. Neste caso, ao registrar seu título, o adquirente terá a desagradável surpresa de se tornar proprietário de um imóvel penhorado (LOUREIRO, 2016).

No caso da usucapião, o registro não tem efeito constitutivo e sim declaratório sobre a propriedade, mas tem o efeito de conferir ao proprietário a plena disposição sobre o direito. Quanto à oponibilidade *erga omnes*, é possível mesmo antes do registro. Lembre-se que a usucapião pode ser alegada como defesa e que há a ação publicada permitindo a proteção da propriedade ainda que sem o registro. O princípio da rogação, ou instância, o oficial de registro não age senão sob provocação, a não ser em algumas situações. Os atos que provocam o registro são, segundo Loureiro (p. 299, 2016): “ordens judiciais, requerimentos do Ministério Público, quando a Lei permitir, e requerimentos de interessados”. Há exceções ao princípio da rogação, que são a averbação dos nomes dos logradouros, decretado pelo Poder Público (art. 167, II, n.13 da Lei 6.015 de 1973) e a retificação de registro

ou averbação nas hipóteses do art. 213, I, da Lei de Registros Públicos. O princípio da rogação é uma análise de mais um aspecto. O contrato de transferência de imóvel não contém, necessariamente, o consentimento para o registro (LOUREIRO, 2016).

A legalidade é um princípio abrangente do direito. No âmbito privado, entende-se que aquilo que não está proibido é permitido, enquanto que só se pode fazer aquilo expressamente previsto em lei. Especificamente no direito registral, a legalidade corresponde à necessidade de que os documentos que são submetidos a registro reúnam todos os requisitos legais necessários para que possam ser registrados. Para verificar a legitimidade de ingresso dos documentos em registro, o registrador faz qualificação que é o exame da legalidade do título, após o protocolo do mesmo.

Loureiro (2016, p. 301) nos ensina que: “a qualificação registraria é: função independente; é completa e integral, recaindo sobre a totalidade do título; é obrigatória, não se podendo dela esquivar o registrador”.

Quanto ao alcance e limite desta qualificação, Loureiro (2016, p. 309) diz que: “o exame do registrador deve se abster àquelas invalidades que possa perceber pelo mero exame dos títulos, não sendo atribuição sua realizar investigações adicionais”.

Caso o título seja perfeito, não há necessidade de medidas posteriores. O registro é realizado sem maiores problemas. Se houver vícios a serem reparados, o registrador dá ao interessado uma nota devolutiva que deve ser sanada em até 30 dias a partir do protocolo. Em caso de vício insanável, o registrador devolve o título ao interessado e anota tal fato no protocolo.

O princípio da prioridade é consequência do direito de preferência que tem o titular de um direito real, que é a faculdade que tem o titular de um direito real de obter preferência no exercício de seu direito com respeito a outro direito real posterior. A preferência é determinada com a pré-notação do título, que é a anotação provisória no protocolo e que dá um número de ordem àquele que apresentou o título, o número de ordem que determina a prioridade e não a preferência do título apresentado, que segue, evidentemente, a ordem dos números naturais. A prioridade determina a preferência, desde que o registrador faça a qualificação do título, entendendo que não há necessidade de adição posterior,

registra o título, os efeitos do registro retroagindo à data da pré-notação. Entende-se que é necessário que o interessado complemente ou corrija o título, passa a correr um prazo de trinta dias dentro dos quais o cumprimento das exigências deve ocorrer. Completadas as exigências no prazo, os efeitos retroagem à data da pré-notação. Fora do prazo, a pré-notação é cancelada e o novo título, quando apresentado, terá eficácia a partir da data da nova apresentação (LOUREIRO, 2016).

O princípio da especialidade é a perfeita individualização do imóvel, seja pelo aspecto objetivo do bem, seja pelo subjetivo do titular de cada direito real relacionado ao bem. Quanto à descrição objetiva, deve ser feita mediante não só a descrição geométrica, mas também sua presença geográfica, ou seja, os confrontantes devem estar claramente estabelecidos. Quanto à subjetiva, o titular deve estar devidamente qualificado, particularmente o estado civil e o regime de bens dos casados. A descrição constante do título deve coincidir (mas não necessariamente ser idêntica) com aquela que consta do registro, até porque nada impede que faça averbações para alterar a qualificação, caso tenha tido alteração. Princípio da continuidade é a necessidade de que a cadeia registral seja perfeitamente encadeada, não podem ter vazios ou interrupções. Cada imóvel tem sua própria cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o proprietário dele figurar no registro como seu titular. A necessidade de continuidade requer três identidades: sujeito (proprietário), objeto (imóvel) e da oportunidade e efeito. Quanto ao sujeito é aquele que dispõe do direito no título deve ser o mesmo que consta como titular do mesmo direito no registro. Quanto ao objeto, a descrição deve ser a mesma que consta do registro. Quanto à oportunidade e efeito, todos os títulos anteriores de que depende o título que se pretende registrar devem estar registrados. É a necessidade de continuidade do cadastro que impede que aquele que adquire o imóvel por usucapião e que não registra o reconhecimento de sua aquisição tenha poder de disposição sobre o bem. Enfim, a presunção de veracidade decorre justamente da necessidade de que o registro seja espelho da real situação jurídica existente. A presunção não é absoluta, porque é possível que, provando-se erro no registro, seja feita sua retificação ou anulação. No processo, portanto, o interessado, basta provar sua condição de

proprietário (ou de titular de direito real limitado) mediante a apresentação da certidão de registro (LOUREIRO, 2016).

Mas, como se viu, a usucapião independe de registro para ser perfeita. Atribuições do registro para a realização das suas funções os registros praticam atos jurídicos. Diz Loureiro (2016, p. 322) “[...] são três as espécies de atos registrais: matrículas, registros e averbações”.

A matrícula é a inscrição originária, que dá origem a uma cadeia registral nova. É feita no Livro 2 (dois) de Registro Geral. Nela são individualizados os imóveis e é identificado seu proprietário, e é sobre ela que são feitos os registros e averbações referentes ao imóvel.

2.3.2 A protocolização

O título apresentado a registro é protocolado, quando recebe um número de ordem que segue a ordem de apresentação dos títulos o registro obedece esta ordem: com a pré-notação, começa a correr o prazo de 30 dias para que se proceda ao exame da qualificação, eventual cumprimento das providências determinadas pelo oficial, e o registro do título. Ultrapassado tal prazo, sem que sejam observadas as exigências prévias ao registro, extinguem-se os efeitos da pré-notação e o título deverá ser novamente apresentado e protocolado. Se nesse prazo for apresentado novo título, esta passa a gozar do direito de preferência (LOUREIRO, 2016).

O interessado pode demonstrar que não foi possível o cumprimento das exigências no prazo por causa de circunstâncias alheias à sua vontade, quando então será prorrogado o prazo para apresentação. Se o interessado cumpre as exigências no prazo, os efeitos do registro retroagem ao da pré-notação. Caso contrário, a pré-notação é cancelada e perdido o direito à prioridade (LOPES, 1997).

Os títulos registráveis devem atender a todas as formalidades legais e conter o ato ou negócio jurídico que se pretende registrar, assim como a descrição e identificação do objeto e das partes. O art. 221 da Lei 6.015 de 1973 indica os títulos que poderão ser registrados. A lei aqui fala em título, mas num sentido formal, não no sentido de causa jurídica do registro. Regra geral os títulos registrados devem ser públicos, mas é possível o registro de instrumentos particulares (LOUREIRO, 2016).

Para os negócios jurídicos que envolvam a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis cujo valor é superior a trinta salários mínimos, exige o art. 108 do Código Civil que o documento deve ser escritura pública, forma que é essencial à validade do ato (CAMPOS, 1987).

2.3.3 O registro

Analisando o registrador que o título apresentado é hábil a ser registrado ou sendo sua dúvida julgada improcedente, procede-se ao registro. O registro é contínuo, vale lembrar aqui o princípio da continuidade que vislumbra o registrador ninguém pode vender um imóvel sem que ele esteja registrado dando continuidade no registro, seguindo a ordem do número de ordem dado ao título quando da sua pré-notação. Essencial a prévia matrícula do imóvel objeto do registro para que este tenha a base apropriada. Se não existe matrícula, o registrador exige que esta seja feita antes do registro. A abertura da matrícula deve o registrador levar em consideração os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio ou de outro cartório. Agora, as características, a área e a localização do imóvel, assim como dados sobre o seu proprietário, serão transcritos do título apresentado e do registro anterior (LOUREIRO, 2016).

Os registros também devem observar rigorosamente a continuidade da cadeia registral para que não haja interrupções na cadeia.

Os títulos para registro devem ser apresentados nos dias e horários em que há expediente cartorário, sendo nulo o registro efetivado fora desse período. Há prorrogação do expediente caso não terminado algum registro. A prorrogação é necessária porque o protocolo é encerrado diariamente. Apenas em caso de força maior é possível interrupção do registro.

Vale salientar que o protocolo traz benefício ao adquirente do imóvel, veja um exemplo: A pessoa X compra imóvel de W, faz a escritura no serviço notarial do 1º Ofício, porém não leva o título translativo ao registro. Então W vende C o mesmo imóvel em data diferente, faz a escritura no serviço notarial do 3º Ofício, agora esse leva o título translativo ao registro e faz o devido protocolo, veja que C está regularmente dando continuidade ao registro e terá adquirido o imóvel em questão, e apenas caberá a pessoa X entrar na justiça para reaver o dinheiro pago a W e pedir

ao Juiz que aplique a sanção devida pelo crime de estelionato a W. Friso aqui que o protocolo dá direito de preferência ao adquirente C que passou a escritura posterior ao adquirente da pessoa X, ou seja, protocolo é importante no registro de imóveis, como todos os atos (LOUREIRO,2016).

A retificação do registro deve espelhar a realidade da situação jurídica dos imóveis. Quaisquer erros que estejam contidos no registro devem ser sanados.

Loureiro (2016, p.372) aponta quatro origens de erros no registro:

[...]em razão de não ter sido registrado algum ato que modifique a situação jurídica imobiliária, como a ocorrência de usucapião; 2) porque não mais existe o direito registrado; 3) em razão de defeito formal do título que deu causa ao registro, como nulidade ou falsidade; 4) em razão de erro no conteúdo do título.

O autor diz que, apenas esta última causa de erro implica na retificação de registro. Pois, para a hipótese: 1) o registro do título faltante é suficiente para a correção do erro. Na hipótese: 2) a correção do erro se dá por cancelamento do registro; quanto à terceira hipótese.

O caso de incerteza causada por falsidade ou nulidade do registro ou do título que lhe serviu de apoio deve ser declarada pelo juiz corregedor, quando for manifesta e não implicar em dano potencial a terceiros, ou quando houver consentimento de todos os interessados. Fora de tais hipóteses, isto é, não se tratando de fraude ou nulidade manifesta ou havendo o risco de prejuízo a terceiros, a nulidade somente pode ser declarada na via judicial, com amplo contraditório. Os erros de conteúdo são os que são corrigidos por retificação. O registrador pode corrigir de ofício, desde que, a partir dos dados constantes do Registro, possam ser identificados. Qualquer interessado pode pedir a retificação também, instruindo o pedido com documentos que demonstrem o erro. A retificação pode ser administrativa ou judicial pode ocorrer de ofício ou a pedido de interessado. Os casos de retificação de ofício são os mais simples, em que não há interesse de terceiros envolvido. Um exemplo é o aumento que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro. Nos casos em que é possível a retificação de ofício também é possível a retificação a pedido de interessado. Há casos em que não é possível a retificação de ofício, no entanto. Estes são os casos quando há alteração da medida perimetral do imóvel. O requerimento do interessado deve ser instruído com planta e memorial descritivo

realizado por profissional habilitado e pelos confrontantes do imóvel. Se não há a autorização de confrontante, este é notificado para que se manifeste, o silêncio sendo entendido como concordância ao pedido. Se houver impugnação, o oficial intima o requerente para que se manifeste. Sem acordo, o oficial remete os autos ao juiz. O juiz faz julgamento sumário a partir dos documentos apresentados, a não ser que haja discussão acerca de direito de propriedade, quando então as partes são remetidas às vias ordinárias (LOUREIRO, 2016).

O ato de cancelamento indica a sua causa e não comporta recurso administrativo. Já o registro gera efeito até que ocorra o cancelamento, ainda que a relação jurídica que lhe deu origem esteja extinta. O cancelamento tem efeito declaratório da extinção do direito base do registro. A extinção do direito, por sua vez, pode ter diversas razões, como o pagamento ou a caducidade. O cancelamento pode ser total, eliminando todo efeito do registro, ou parcial, quando a supressão de parte do efeito do registro. A regra geral é que o cancelamento depende do consentimento do titular que consta do registro a ser cancelado. Mas é possível que ocorra o cancelamento sem o consentimento do titular. Há então exceção ao princípio da rogação. Nestes casos o requerimento do interessado é suficiente para que se faça o cancelamento. O requerimento deve vir endereçado com todos os documentos que comprovem a extinção do direito. Outro efeito do cancelamento é a presunção que dele decorre de que o direito cancelado está extinto. A presunção é relativa. Despesas, qualquer interessado pode requerer a feitura do registro e da averbação. As despesas incumbem ao requerente. É possível a disposição em contrário no título. Se houver esta disposição, o oficial a acatará (FARIAS, 2012).

2.4 O procedimento da usucapião

Finalmente, o procedimento de usucapião extrajudicial, que foi introduzido com o novo CPC, alterando o art. 216-A, da lei de registros públicos, Lei 6.015 de

1973, que por sua vez foi novamente alterado pela Lei 13.465-2017 que acaba de desburocratizar o procedimento da manifestação de vontade.

Maia (2016, p.100) ensina que: “A característica diferencial desse novo procedimento é entretanto, o da celeridade, sendo possível que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias.”

Explica Kümpel (2017,p. 02):

Após esse breve arrazoado, em que foi possível verificar que a usucapião é adaptação histórica antropológica da realidade social no sistema jurídico formal da propriedade imobiliária, é possível concluir que tanto o direito material quanto o processual vêm numa busca incessante em transformar a posse em propriedade, a fim de garantir uma inclusão social tão necessária para efetuar a dignidade em seu viés da propriedade.

2.4.1 A competência

O caput do art. 216-A diz que:

[...] 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. (BRASIL. 1973)

A via jurisdicional é facultativa, e o reconhecimento da usucapião permanece aberta ao interessado. Ou seja, se não puder ser feito o reconhecimento extrajudicial por falta de algum dos seus requisitos, o interessado terá que utilizar o meio judicial. O interessado ainda pode requerer diretamente a justiça, sem precisar passar antes pelo reconhecimento extrajudicial.

Caso o pedido extrajudicial seja recusado, o interessado ainda se poderá valer da justiça para pretender o reconhecimento.

2.4.2 O procedimento

A usucapião extrajudicial decorre do procedimento perante o registro de imóveis responsável pelo lugar em que situa o imóvel, se o imóvel abranger mais de

uma comarca haverá ao menos dois registros competentes para o reconhecimento. A solução é semelhante à que se dá quando o procedimento é jurisdicional. Escolhe-se um dos registros para realizar o procedimento, notificando-se os registros restantes da situação (MAIA, 2016).

Feito o procedimento e entendendo o oficial escolhido que é possível o reconhecimento, não se procede de imediato ao registro. Informa-se aos outros registros competentes da avaliação feita pelo oficial. Os outros oficiais verificam se o procedimento foi perfeito e se não há qualquer ilicitude, como a ausência de citação de algum confinante. Se concordarem os oficiais, faz-se o registro em todos os ofícios. Se o oficial escolhido para presidir o procedimento entender que não é possível o reconhecimento da usucapião, a decisão é comunicada aos outros. Não faz coisa julgada a decisão do oficial, evidentemente. Mas não há sentido em o interessado requerer o mesmo pedido em outro dos registros, apesar de possível, pois, mesmo que o outro oficial entendesse cabível o reconhecimento, não seria possível o registro, pois o oficial que entendeu não ser possível não acolheria o entendimento e, afinal, o interessado seria remetido à via judicial (MAIA, 2016).

O interessado entrega ao registrador de imóveis seu pedido, instruído por advogado, juntamente com os documentos necessários. Analisando que os documentos necessários acompanham o pedido, que o interessado é legítimo e que a outorga uxória foi devidamente comprovada e que o solicitante está representado por advogado, ele recebe o pedido e prenota no protocolo o recebimento. O registrador faz uma avaliação semelhante ao juízo de admissibilidade feito no processo judicial. Se o oficial entender que está faltando algum dos requisitos do pedido, como a ausência de ata notarial, ele dá ao interessado uma nota devolutiva com as exigências que deve ser cumprida, sendo detalhado, a negativa com esclarecimentos legais sobre a necessidade de apresentar alguns documentos. É possível que o interessado discorde das exigências do oficial e peça a instauração de procedimento de dúvida. O oficial então envia a dúvida para o juiz, na qual informa seu posicionamento, com a qual envia juntamente os documentos trazidos pelo interessado. O objeto da dúvida é apenas a possibilidade ou não de instauração do procedimento de usucapião perante o registro de imóveis. Procedente a dúvida, devolvem-se os documentos ao interessado para que complete o pedido com as

exigências necessárias. Improcedente, dá início o oficial ao procedimento extrajudicial com os documentos presentes. (CORREIA, 2016)

A pré-notação do procedimento de usucapião procede até a decisão final do pedido. Se acolhido, há retroação dos efeitos à data da pré-notação. Se não, cancela-se a pré-notação. Há pessoas que, por serem titulares de determinadas relações jurídicas reais, estarão diretamente interessadas no pedido de reconhecimento de usucapião. São estas pessoas as titulares de direitos reais registrados ou averbados nas matrículas dos imóveis abrangidos pelo bem usucapiendo e dos imóveis confinantes do bem (MAIA, 2016).

Um dos grandes problemas dessa inovação, que antes da Lei 13.465 de 2017 era uma exceção jurídica, é que nem sempre conseguia a assinatura das pessoas que são titulares de direitos reais registrados ou averbados nas matrículas impossibilitando o procedimento extrajudicial, em razão que o silêncio era considerado discordância ao ato administrativo, fazendo assim que o registrador enviasse para o judiciário o procedimento iniciado em sua serventia, sendo que agora com a vigência da Lei 13.465 de 2017 passa ser considerado o silêncio como concordância (MAIA, 2016).

Se não há a assinatura de qualquer destas pessoas, o registrador a notificará para que dê seu consentimento em até quinze dias. O silêncio é entendido como concordância, situação que antes de 11 de julho de 2017 era considerada como discordância e fazendo que essa norma tão importante para a sociedade brasileira era considerada uma exceção. (BRASIL,2017)

A notificação pode ser feita pessoalmente pelo registrador, mediante notificação extrajudicial feita pelo Oficial do cartório de títulos e documentos ou por carta com aviso de recebimento. O interessado deve pedir o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Não é possível que o oficial inicie o procedimento de reconhecimento de ofício, ainda que tenha conhecimento da ocorrência. Quanto à legitimidade para fazer o pedido, a situação não é diferente da ação de usucapião, o ativo é o usucapiente. A instrução do pedido, os incisos do caput indicam os documentos que devem instruir o pedido de reconhecimento. São eles: ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; 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; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; 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. (CORREIA, 2016).

Nesta ata o tabelião deverá atestar todos os fatos que demonstrem a ocorrência da usucapião, se possível deverá fazer diligência até o local e constatar a veracidade dos fatos. O problema é o inciso I do caput do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos esclarece que o pedido será formulado com a ata notarial que ateste o tempo de posse do solicitante e de seus antecessores. O notário não pode atestar o que não presenciou ele só pode atestar o que presenciou através dos seus sentidos imediatamente. Se perante o notário comparecem testemunhas que afirmam que o interessado habita o local há tantos anos, da ata do notário irá constar exatamente isto: que perante ele compareceu tal testemunha, a qual disse tais coisas. Instruído o pedido com esta ata, se a entrega ao registrador. O registrador, recebendo o pedido, verifica o conteúdo da ata e que esta não atesta o tempo de posse do requerente e seus antecessores, como estabelecido expressamente pelo inciso, mas que atesta outros fatos (o comparecimento da testemunha, por exemplo). A interpretação literal do inciso inviabilizaria o reconhecimento extrajudicial da usucapião e por isto não pode ser aceita. Deve-se interpretar o inciso I do caput como significando que o conteúdo da ata será o atestado de fatos aptos a comprovar a posse do requerente e todos os requisitos pertinentes ao pedido. (CORREIA, 2016)

As espécies de usucapião requerem conteúdos diferentes e o solicitante deverá apresentar ao tabelião todos os documentos que comprovem sua posse pelo lapso temporal necessário. Os documentos são, usualmente, contratos entre particulares (exemplo: contrato de compra e venda), comprovantes de pagamento de Imposto Territorial Urbano - I.P.T.U., Imposto Territorial Rural - I.T.R declarações de imposto de renda em que da renda declarada consta o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água, energia. O tabelião deve atentar também a verificação da planta do imóvel produzida por profissional habilitado, acompanhada

de memorial descritivo. A planta é a representação geométrica do imóvel. Memorial é documento que descreva o imóvel por meio de palavras. O tabelião poderá também realizar diligência no local do imóvel, na qual poderá verificar a situação de posse do interessado e poderá se informar com os confrontantes e demais vizinhos acerca dos fatos relevantes para a perfeição da usucapião. Confecciona então o tabelião ou escrevente por ele autorizado a ata, em que declara aquilo que constatou. A ata servirá como prova pré-constituída dos fatos que nela constam (LOUREIRO, 2016).

Planta e memorial devem ser produzidos por profissional legalmente habilitado. Deve-se indicar a responsabilidade técnica do profissional nos documentos, além de seu registro no órgão de fiscalização competente. Os documentos devem ser assinados pelos confinantes do imóvel e por todos aqueles que tenham direitos reais registrados ou averbados na matrícula dos imóveis que estão abrangidos pelo bem usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Estas assinaturas da planta expressam o consentimento em relação ao pedido de usucapião dos que assinaram e faz prova de que tinham plena consciência do objeto da usucapião (CORREIA, 2016).

As certidões negativas de distribuição de ações comprovam a mansidão e pacificidade da posse. Aqueles que têm interesse em impugnar a posse do usucapiente devem fazê-lo por meio de atos que demonstrem inequivocamente a oposição, como a proposição de ação possessória ou reivindicatória. As certidões comprovam justamente que não houve impugnação à posse do usucapiente. Deve o interessado instruir o pedido com todos os documentos que comprovem de alguma forma a aquisição da posse e a sua manutenção pelo período de tempo necessário para a ocorrência de usucapião (LOPES, 1997).

Lembre-se das qualidades que deve ter a posse *ad usucapionem*. A posse deve ser com *animus domini*, contínua, mansa e pacífica. Estas duas últimas qualidades são provadas pelas certidões negativas de distribuição de ações. O *animus domini*, ao tratar a coisa possuída como se dono dela fosse, são provados por qualquer meio válido. Normalmente é por meio de testemunhas e de documentos que se faz a prova. Os testemunhos já estarão contidos na ata notarial. São possíveis a acessão e a sucessão da posse. A continuidade não significa que será sempre a mesma pessoa possuindo o imóvel. Mas entre a posse de cada

pessoa que se pretende somar deve haver uma relação jurídica de transferência, aqui pode-se citar um exemplo que o inventário extrajudicial da posse do imóvel do pai ao filho. Finalmente, o interessado deve provar a origem da sua posse. Lembre-se que a posse para fins de usucapião deve ser mansa e pacífica. Apenas a partir do momento em que a posse tem essas características é que há propriamente posse *ad usucapionem*. Se a posse foi obtida violentamente, por exemplo, o interessado deve trazer provas da cessação da violência. O tempo de posse é a diferença entre a data original da posse e a data da apresentação do pedido de reconhecimento. A prova do tempo é feita provando-se a data original da posse. O interessado deve instruir o pedido também com o título com base no qual adquiriu a posse, se é uma das espécies de usucapião que requerem a presença do título. É importante lembrar que da ata notarial já constam provas da posse do interessado. Estes documentos comprovantes da posse podem ser exibidos ao notário para a realização da ata notarial (CORREIA, 2016).

2.4.3 Diligências

Aceito e protocolado o pedido, obtida a concordância ou o seu silêncio que também acarreta a concordância, de todos os titulares de direitos reais diretamente interessados, notificados os órgãos públicos da Federação e publicados os editais e, finalmente, transcorrido o prazo de quinze dias para a manifestação acerca do pedido sem impugnação, o registrador deve analisar a documentação do pedido. Se persistir dúvida quanto a algum ponto do pedido, é possível que se realizem diligências para o esclarecimento. É o que diz o § 5º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos: “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis” (BRASIL, 2015).

Essas diligências podem ser, por exemplo, a oitiva de testemunhas da usucapião diretamente pelo próprio oficial do registro ou a requisição de documentos a repartições públicas. A apreciação do registrador. Tendo a concordância ou o silêncio dos titulares de direitos reais diretamente interessados, não impugnado o pedido pelos órgãos públicos ou por terceiro e realizadas as possíveis diligências, o

registrador verifica a documentação trazida e, verificando que está tudo em ordem, faz o registro da aquisição do imóvel por usucapião tendo em conta a descrição do bem trazida pelo interessado e abrindo nova matrícula se necessário. (LOUREIRO, 2016)

A Lei nº 13.105 de 2015 em seu artigo 216-A, § 6º: transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Se a documentação não estiver em ordem, o oficial rejeita o pedido. É o que diz o § 8º: “ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido” (BRASIL,2015).

2.4.4 A dúvida

Se o registrador, após a realização da qualificação registral, entende que o título que lhe foi entregue apresenta algum defeito que lhe impede o registro, o registrador apresenta ao interessado a nota devolutiva com as exigências que entende necessárias para que seja lícito o registro. O solicitante, caso não se conforme com as exigências do oficial: Requer ao juiz competente para que este após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real, isto é, a matrícula do registro de imóveis. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito (LOUREIRO, 2016).

O interessado, impugnando as exigências do oficial, requer a declaração de dúvida por parte deste. O registrador suscita a dúvida, a requerimento do interessado. A ocorrência é anotada no protocolo, à margem da pré-notação. Suscitada a dúvida, o oficial comunica os termos ao interessado, juntamente com cópia da petição. O interessado pode impugnar a dúvida suscitada pelo oficial em até quinze dias. Após a notificação, é finalmente remetida ao juiz a dúvida, acompanhada do título. Ao receber a dúvida, o juiz ouve o Ministério Público, num prazo de dez dias. Se não forem necessárias diligências posteriores, decide-se a

questão com base nos documentos apresentados, num prazo de quinze dias. O art. 202 da Lei 6.015 de 1973 permite a assistência de terceiros no processo de dúvida. Não são possíveis outras modalidades de intervenção de terceiro. Quanto à necessidade de participação de advogado no processo de dúvida, entende que não é necessária. Isto porque o processo de dúvida não é propriamente judicial, mas administrativo, não estando sujeito ao Código de Processo Civil. Além disso, não há propriamente conflito de interesses entre o interessado no registro e o registrador. Ainda uma terceira razão é a desnecessidade de capacidade postulatória para a apresentação da impugnação (LOUREIRO, 2016).

Inadmissível a dúvida parcial. Pouco sentido faria que o interessado concordasse com parte das exigências do oficial e impugnasse outras, uma vez que a resolução da dúvida não teria qualquer utilidade, pois mesmo que se julgasse que o interessado é quem tinha razão, ainda assim não se procederia ao registro, em razão das exigências restantes. Segundo o art. 203 da Lei 6.015 de 1973, procedente a dúvida, restituem-se os documentos à parte e dá-se à oficial ciência da decisão, consignando este o conteúdo da decisão no protocolo e cancelando a pré-notação. Em caso de improcedência, o interessado reapresenta os documentos ao oficial, juntamente com o mandado ou certidão, que ficarão arquivados, procedendo o oficial imediatamente ao registro, declarando o fato no protocolo. Procedimento administrativo que é, não ocorre preclusão. As decisões podem ser rediscutidas a qualquer momento sem necessidade de recurso específico, pois vigoram os princípios da revisão hierárquica e da autotutela (LOUREIRO, 2016).

Da decisão final cabem apelação e embargos declaratórios. A apelação é recebida nos efeitos suspensivo e devolutivo. O registrado não tem legitimidade para recorrer da decisão. Isto porque ele não é parte e, portanto, carece de interesse recursal. O Ministério Público tem legitimidade para recorrer da decisão. Como a intervenção do Ministério Público é na qualidade de custos legis, pode recorrer da sentença qualquer que seja seu conteúdo, pois age no interesse da ordem pública e da regularidade dos serviços registrares. (CORREIA, 2016).

Já o procedimento de Usucapião Judicial exige um conjunto de atos que diante de sua complexidade e das peculiaridades de tal procedimento somado a crise de excesso de processos em trâmite, se mostra demasiadamente demorado e não atende a exigência de uma razoável duração. Logo, o Código de Processo Civil

de 2015 busca simplificar os procedimentos para satisfazer a tutela jurisdicional de modo mais eficiente e efetivo. Desta maneira, a Usucapião pelas vias administrativas impede o que tem se observado no dia-a-dia do judiciário brasileiro que é o fato de aquele que busca a prestação da tutela jurisdicional por meio da Usucapião acaba por não sobreviver ao procedimento judicial, vindo a muitas vezes falecer antes da conclusão de sua demanda(MELLO, 2018).

Isto posto, MELLO (2018, p.3) dispõe:

Trata-se de uma parafernália de atos, muitas vezes, repetitivos, permeado de incessantes buscas para a tentativa de localização dos réus certos, *i.e.*, ofícios para vários órgãos públicos, editais, prazo dilatado para as Fazendas Públicas, perícia, e assim por diante.

Portanto, a usucapião extrajudicial se mostra como medida necessária a atender a necessidade de promover um processo mais celere ao jurisdicionado, desafogando, deste modo, o Poder Judiciário.

2.5 A usucapião e a desjudicialização no Direito Brasileiro

A revolução francesa que ocorreu no século XVIII, no contexto em que traz uma mudança significativa para que o poder centralizado nas mãos do monarca pudesse ser transferido para o povo, estabeleceu um paradigma de império das leis, onde os magistrados eram meros aplicadores da letra fria da lei, por terem se posicionado contrariamente aos anseios da burguesia em favor do poder arbitrário do monarca. Em seguida, com o fim da segunda guerra mundial, surgiu a necessidade de se estabelecer um novo modelo em que imperasse valores e princípios, diante do trauma vivenciado na segunda grande guerra. Assim, a constituição passa assumir um papel primordial nesse novo delineamento institucional, o que resultou na superação da supremacia legislativa para estabelecer um Estado de destaque constitucional (BARROSO, 2005).

A partir do movimento que denominamos constitucionalismo, o magistrado brasileiro adquiriu um papel de grande relevância no ordenamento institucional de modo que sua atividade não mais se limitava a aplicação da lei, assumindo um certo protagonismo. Diante disso, discute-se sua atuação sob a ótica da tripartição dos poderes e sua participação em questões inicialmente projetadas para serem discutidas na seara política. Trata-se portanto do fenômeno que conhecemos como

a judicialização das questões sociais e políticas. Ocorre que esse movimento de judicialização cresceu em razão das várias demandas do meio social e político, fazendo com que a sociedade buscasse justiça, contribuindo para a sobrecarga dos tribunais, isso talvez, pela crise de legitimidade que paira sobre os poderes políticos nacionais (BARROSO, 2005).

Pedron (2016) entende que a Constituição abriu caminho para o acesso popular ao Poder Judiciário, órgão que passa a ser detentor de todas as esperanças para suprir os anseios sociais diante da falta de credibilidade que os demais poderes detém no cenário atual.

De acordo com Ribeiro (2013) o movimento de judicialização decorre da insuficiência legislativa. Para o autor o legislador não consegue acompanhar a velocidade em que se processa as relações da sociedade, o que estaria causando a debandada de suas demandas para a esfera judicial. Já a desjudicialização se dá em decorrência da insuficiência do Judiciário em atender com eficiência as aspirações sociais.

Sobretudo, a exposição de motivos do Código de Processo Civil de 2015, mostra a intenção do legislador de adequar a legislação citada acima aos parâmetros da Constituição Federal de 1988. Portanto, afirma que a referida norma prezou por valores como coesão, celeridade e justiça (BRASIL, 2015). Desta forma, entende-se que a morosidade do Judiciário provocada pela hipertrofia da função judicante acaba por ser contrários ao modelo constitucional de processo buscado pelo legislador pátrio.

Assim, Maia (2016) afirma que o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao inserir o instituto da Usucapião Extrajudicial com a faculdade de o jurisdicionado obter a tutela de seu direito pelas vias administrativas, de modo a contribuir para desjudicializar o procedimento que, antes, só poderia ser realizado por essa congestionada via.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os conceitos e fundamentos da Usucapião ensinados pelos doutrinadores discorrem sobre o Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, considerando como extremamente fundamentais para que o solicitante comprove o tempo que tem a posse através da ata notarial no cartório de notas e o possível registro no cartório de imóveis, explicando todo o seu procedimento.

No direito brasileiro tem se discutido a atuação dos notários e registradores, bem como, a supressão de determinadas atividades do âmbito judicial para que sejam resolvidas na esfera administrativa, de maneira a contribuir para o desafogamento do poder judiciário.

A usucapião extrajudicial, embora quase desconhecida no meio jurídico, não se trata de uma novidade para os registradores e notários. A mesma é representada através de um termo de legitimação de posse que é necessário para o registro em cartório após cinco (5) anos do registro o autor consegue requerer a conversão de legitimação de posse em propriedade.

O CPC com as alterações da modalidade de usucapião administrativas resultou na agilidade do procedimento de usucapir um imóvel. O possuidor precisará reunir documentos que comprovem sua posse e o tempo de posse, firmando assim, a ausência de reivindicação de posse podendo, posteriormente, levá-las ao Tabelião de Notas, que examinará e lavrará uma ata notarial na presença do advogado, onde constará a descrição do imóvel, documentos, solicitantes e atestando a existência de posse.

Após transcorrido e constatado lapso temporal através da ata notarial, com as demais documentações apresentadas ao Oficial de Registro de Imóveis competente, a oportunidade de ser registrada (ou não), a usucapião. Qualquer ação judicial seria mais demorada do que o procedimento extrajudicial, sendo assim, a Usucapião extrajudicial reduz o tempo dos envolvidos, tornando possível a regularização de inúmeras propriedades irregulares.

A Usucapião Extrajudicial apresenta-se como importante medida que se impõe para superar a crise do judiciário, no que diz respeito à litigiosidade excessiva, isto é, apresenta-se como importante medida para desjudicializar o procedimento de Usucapião, levando em conta que, diante do movimento de

constitucionalização que gerou a judicialização de procedimentos e contribuiu para certa hipertrofia de demandas no Judiciário acaba por ferir valores democráticos como a celeridade, acesso a justiça, dentre outros. Portanto, a Usucapião Extrajudicial apresenta-se como importante inovação trazida pelo Código de Processo Civil de 2015 que buscou elevar o processo e seus procedimentos a um nível constitucional.

Assim, em resposta ao problema de pesquisa, entende-se que a Usucapião Extrajudicial contribui efetivamente para o desfogamento do Poder Judiciário, posto que seu procedimento se apresenta como mais célere, dentre outras vantagens que induzem ao jurisdicionado a deixar de ingressar no Judiciário quanto seu problema pode facilmente ser resolvido administrativamente.

4 CONCLUSÃO

Com relação a esse procedimento de Usucapião Extrajudicial é uma inovação benéfica a desjudicialização. A possibilidade de evitar a judicialização do pedido é certamente um benefício ao judiciário brasileiro que está sobrecarregado e que os processos judiciais tendem a se estender por vários anos.

O interessado no reconhecimento da usucapião e seu advogado devem avaliar, no entanto, se será de fato possível realizar o procedimento extrajudicial.

O procedimento extrajudicial é uma faculdade do interessado. Não é necessário que primeiro ele tente este procedimento para o ingresso em juízo. Portanto, se o interessado não tem como cumprir qualquer dos requisitos necessários, é melhor que ingresse diretamente em juízo. De outra forma, o pedido extrajudicial será mera perda de tempo, pois será certamente rejeitado pelo oficial, que o remeterá finalmente ao juiz.

Leis não existem isoladamente, mas sim em sistemas legais, para que se aceite a introdução do procedimento, deve-se aceitar a Lei n.13.105 de 2015, e a Lei 13.465 de 2017 que desburocratizou o procedimento.

A Lei 13.465/2017 corrige um equívoco produzido pelo art. 1.071 introduzido no Novo Código de Processo Civil, quando afirmava que o silêncio dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos confinantes importaria em discordância com o procedimento.

A alteração inserida pela Lei 13.465/2017, que alterou o art. 216-A da Lei 6.015/73 “Lei de Registro Público” o silêncio das partes envolvidas no procedimento de usucapião extrajudicial será interpretado como concordância.

Entretanto, agora se os titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo ou se os confinantes não assinarem a planta e não responderem a notificação promovida pelo registrador no curso do procedimento de usucapião extrajudicial, essa omissão será interpretada como concordância.

Esta modificação confere maior efetividade e celeridade ao procedimento de usucapião extrajudicial, principalmente evitará a judicialização de procedimentos interrompidos pela ausência de consentimento pela inércia dos demais envolvidos.

Com essa medida, espera ter um crescimento significativo dos pedidos de usucapião extrajudicial, em contrapartida, espera-se uma diminuição significativa

dos pedidos de reconhecimento de propriedade na via judicial, visto que, a via extrajudicial é celere e na via judicial, por vezes não sobrevive até a conclusão de sua demanda, proporcionado, outrossim, o descongestionamento das varas cíveis ou especializadas em todo país.

Enfim a Usucapião Extrajudicial passa a ser uma desjudicialização aderida no direito civil brasileiro e uma inovação com a aplicação da Lei 13.465 de 2017 que tende a suprir a carência de efetividade do Poder Legislativo e a ineficiência do Poder Judiciário na resolução dos anseios sociais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015.** 2015. Trabalho de Conclusão de Curso. Graduação em Direito. Universidade Federal de Santa Catarina.

BARROSO, Lucas Abreu; PASSAMANI, Brígida Roldi. Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 21, n. 1, p.189-211, mar. 2017. Disponível em: <

<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/view/26233/20715> > Acesso dia 19 de abril de 2019

BARROSO, Luis Roberto. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito (O triunfo tardio do direito constitucional no Brasil). **Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro**, v. 240, p. 1-42, abr. 2005.<

<http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/viewFile/241/232> > Acesso em 23 de abril de 2019.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 15 de dezembro de 2018.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil, 05 de outubro de 1988.**

Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 4 de dezembro de 2018.

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código de Civil.**

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 8 de janeiro de 2019.

_____. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização**

fundiária rural e urbano dentre outros. Disponível em: <

<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/477399971/lei-13465-17>. Acesso em: 8 de janeiro de 19.

_____. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros**

públicos, e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 8 de janeiro de 19.

_____. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do**

Índio. Brasília, DF, 21 dec. 1973. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6001.htm> Acesso em: 25/05/2019.

CAMPOS, Antônio Macedo de. **Teoria e prática da usucapião.** 3 ed. São Paulo: Saraiva, 1987.

CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no Novo CPC.** 2 ed. Campo Grande: Contemplar, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil:** Reais. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012.

KÜMPEL, Vitor Frederico. O novo Código de Processo Civil: a usucapião administrativa e o processo de desjudicialização. **Migalhas**, 2014. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048->

O+novo+Código+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o > Acesso em:
7 de dezembro de 2018.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. Revista e
Atualizada por José Serpa de Santa Maria. 6 ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília
Jurídica, 1997.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 7 ed. São Paulo:
Método, 2016.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. Leme, SP: BH Editora,
2016.

MELLO, Henrique Ferraz de. Ação de Usucapião. **Tomo Processo Civil**, Ed. 1, 2018.
Disponível em: < <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao> > Acesso em 25 de abril de 2019.

MINAS GERAIS, Tribunal de Justiça. **Cartilha do cartório de registro de imóveis**.
Disponível em <file:///C:/Users/Samuel%20Dias%20Oliveira/Downloads/Cartilha%20-%20Cartorio%20de%20Registro%20de%20Imoveis.pdf> Acesso em 15 de abril de
2019.

_____, Tribunal de Justiça. **PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013**. Disponível em
<<https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>> Acesso em 25 de Maio
de 2019.

_____, Tribunal de Justiça. **PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013**, CAPÍTULO VIII - DAS
ATAS NOTARIAIS. Disponível em
<<https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>> Acesso em 15 de Abril
de 2019

MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado das ações**. Atualizada por Wilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, vol. I.1998.

PEDRÓN, Flávio Quinaud. **Reflexões sobre o acesso à justiça qualitativo no Novo Código de Processo Civil brasileiro**. In: Norma fundamentais. DIDIER JR. et. al. (org.). Salvador: Juspodivm, 2016.

PINHEIRO, Thais. O que é Certidão Negativa, para que serve, quais os tipos e como emitir? Disponível em < <https://conube.com.br/blog/o-que-e-certidao-negativa/> > Acesso em 14 de abril de 2019.

REALE, Miguel. **Direito natural/direito positivo**. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIBEIRO, Diógenes V. Hassan. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do Judiciário. **Revista de informação legislativa**. ano 50, jul/set. 2013. Disponível em: < <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/502916/000991396.pdf?sequence=1> >. Acesso em: 24/04/2019.

SANTIAGO, Emerson. **Common law**. Disponível em < <https://www.infoescola.com/direito/common-law/> > Acesso em 14 de abril de 2019.

Senado Federal. **Estatuto da Cidade**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11144958/artigo-10-da-lei-n-10257-de-10-de-julho-de-2001>> Acesso em 14 de abril de 2019.