

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – INOVAÇÕES E ASPECTOS CONTROVERSOS NA APLICABILIDADE DO INSTITUTO

Tiago Barbosa Speridião ¹

Roberto Lins Marques²

RESUMO

O presente trabalho analisa a usucapião extrajudicial, através de seu tratamento teórico e legal no ordenamento jurídico brasileiro. Objetiva-se fazer uma exposição dessa nova modalidade de usucapião sob a ótica da desjudicialização, analisando-se também, especificamente, questões controvertidas contidas nos dispositivos legais que dizem respeito ao instituto em tela. A pesquisa teve cunho qualitativo e bibliográfico, também exploratório. Os resultados obtidos consideraram que a usucapião extrajudicial faz parte, inegavelmente, da modernização legislativa em busca da efetivação de princípios jurídicos basilares como o da celeridade processual, configurando-se num instituto que contribui com a desburocratização da Justiça nacional.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Celeridade processual. Registros públicos. Provimento nº 65/2017 do CNJ.

ABSTRACT

EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION – INNOVATIONS AND CONTROVERSIAL ASPECTS IN ITS APPLICABILITY

This research analyzes the extrajudicial adverse possession, through its theoretical and legal treatment in the Brazilian legal system. The goal is to present this new type of adverse possession from the perspective of dejudicialization, also analyzing, specifically, controversial issues contained in the legal provisions that concern said civil prevision. The research was qualitative and bibliographic, also exploratory. The obtained results considered that the extrajudicial adverse possession is undeniably part of the legislative modernization in search of the effectiveness of basic legal principles such as procedural speed, a possibility that contributes with the de-bureaucratization of the country's national Justice.

Key words: Extrajudicial adverse possession. Desjudicialization. Procedural speed. Public records. Provision nº 65/2017 from CNJ.

¹ Acadêmico da 10ª etapa do curso de Direito da Universidade de Uberaba. *E-mail: tiago.speridiao@outlook.com.*

² Advogado, Especialista em Inovações do Direito Civil, Especialista em Direito do Consumidor, Mestre em Educação, Professor-orientador da Universidade de Uberaba. *E-mail: roberto.marques@uniube.br*

1 INTRODUÇÃO

Mudanças legislativas são constantes num ordenamento jurídico que tende a ser complexo e burocrático como é o caso do Brasil. Nos últimos anos, tais mudanças giraram em torno de códigos legais importantes, como a reforma trabalhista de 2017 que alterou profundamente a Consolidação das Leis do Trabalho, e a promulgação do novo Código de Processo Civil de 2015. É nesta última mudança que reside a principal tendência jurídica hodierna, qual seja – de modernização das leis visando uma ampliação da efetivação de princípios jurídicos basilares, como o princípio da celeridade processual.

Nesse diapasão, a presente pesquisa tem como objetivo abordar o instituto da usucapião extrajudicial, previsto no art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, através do qual preconizou-se a inserção do art. 216-A na Lei de Registros Públicos. Essa nova modalidade de usucapião tem servido como incremento para o debate jurídico acerca da desjudicialização, um ideário que preza pela composição de lides de forma consensual, amigável, longe do formalismo exacerbado, e que busca desafogar o judiciário nacional.

A usucapião extrajudicial tem se mostrado notável inovação legislativa, entrando para o rol de formas de se usucapir como uma promessa de efetivar a celeridade do processo de aquisição da propriedade. Ao legitimar a atuação do sistema notarial e registral do país como competente para o processamento deste instituto jurídico, o poder legislativo busca dar maior independência e liberdade para os requerentes alcançarem de forma mais rápida o registro de seus imóveis, dentro da observância dos ditames legais tanto relativos à usucapião quanto à sua extrajudicialidade.

Com o objetivo de elucidar o tema com detalhes pertinentes, o trabalho desenvolve-se através de extensa pesquisa bibliográfica; e apresenta, num primeiro momento, uma visão geral acerca das modalidades de usucapião previamente encontradas nas leis brasileiras. Faz-se também uma breve explanação teórica do conceito de desjudicialização e sua correlação com a usucapião extrajudicial. Em seguida, é feito um recorte jurídico pormenorizado dos textos legais acerca da usucapião extrajudicial, detalhando as formalidades previstas no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, bem como no Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Num último tópico, são explanadas algumas questões controvertidas acerca da usucapião extrajudicial, buscando demonstrar como tem se desenvolvido o debate sobre o objeto da pesquisa.

É imperativo, enfim, conforme demonstra-se com a pesquisa, que a usucapião extrajudicial ainda é parte de um debate jurídico que questiona a sua real eficácia no que concerne

o fomento da celeridade processual no país, mas que é, sem dúvida, imprescindível enquanto instituto jurídico que serve como impulso para o progresso da desjudicialização na cultura brasileira.

2 DA USUCAPIÃO

O direito de propriedade é uma previsão legal característica dos Estados modernos. Atualmente, é um direito que se submete aos contornos da premissa da função social, com consagração na Constituição Federal de 1988 (em seu art. 5º, incisos XXII e XXIII), seguindo a esteira do bem-estar social e garantia de direitos fundamentais que perpassam todo o ordenamento jurídico pátrio, norteados assim as leis infraconstitucionais que tratam da propriedade (SCHREIBER; TEPEDINO, 2005, p. 102).

Sendo tal direito imprescindível para o funcionamento de uma sociedade, posto sua correlação com o direito fundamental de moradia, inevitavelmente fez-se surgir a necessidade de criar-se um aparato jurídico que atendesse a todas as novas e velhas formas de se adquirir uma propriedade, uma vez que esta “não assume contornos de direito absoluto”, mesmo que considerada um direito fundamental inato à condição humana, submetendo-se “a diversos condicionamentos e restrições. Muitos decorrentes de outros direitos e princípios também tutelados pelo texto constitucional” (LEAL, 2012, p. 63). Um destes institutos jurídicos que, em tese, relativizam o direito absoluto à propriedade, é a usucapião, direito preconizado de diversas modalidades e com diferenciados requisitos, que objetiva principalmente a efetivação da função social da propriedade.

2.1 CONCEITO DE USUCAPIÃO

De acordo com Silva (2015, p. 2) a usucapião pode ser conceituada como “uma forma originária de aquisição de propriedade, por meio da qual o possuidor se torna proprietário”. Assim, a doutrina explica que a usucapião é o domínio ocasionado pela posse da coisa que se prolonga por um lapso de tempo determinado, em conformidade com os requisitos legais para cada uma de suas modalidades.

Diniz (2015, p. 676) leciona que a usucapião é forma de se adquirir a propriedade, bem como de outros direitos reais, através da posse prolongada da coisa, nos termos das determinações preconizadas pela lei, tendo por fundamento “a consolidação da propriedade dando

jurisdição a uma situação de fato: a posse unida ao tempo”. Silva (2015, p. 2) explica ainda que

o objetivo da usucapião é acabar com a incerteza da propriedade, assegurando a paz e a tranquilidade na vida social pelo reconhecimento da propriedade em favor daquela pessoa que por longa data é o seu possuidor. Sua finalidade é o cumprimento da função socioeconômica da propriedade, de acordo com os artigos 6º e 170, da Constituição Federal de 1988.

De um modo preliminar e geral, a usucapião é um instituto que possui três requisitos que são essenciais e basilares para as diferentes formas de reconhecimento do direito de usucapir: o tempo, a posse mansa e pacífica, e o *animus domini*. Cada uma das modalidades da usucapião apresentará requisitos específicos e diferenças sutis de uma para outra (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 408).

Embora não seja intenção da presente pesquisa esgotar a abordagem dos numerosos regramentos acerca das diferentes formas de se reconhecer a usucapião, contidos no ordenamento jurídico pátrio, é necessário fazer uma breve apresentação das principais espécies deste instituto, com o objetivo de melhor compreender sua evolução histórico-jurídica até a inserção da novel modalidade extrajudicial de usucapir.

2.2 AS PRINCIPAIS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS

Em que pese a usucapião possua alguns elementos comuns entre todas as suas espécies, é necessário ressaltar a existência, na legislação pátria, de diferentes modalidades do instituto. Cita-se, inicialmente, a usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil brasileiro. Nos termos deste artigo, poderá ocorrer a usucapião no caso de posse de bem pelo prazo de quinze anos, independente de título e boa-fé. O parágrafo único deste artigo traz a possibilidade de tal prazo de posse ser reduzido para dez anos “quando o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou quando nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Esta última hipótese, por sua natureza, dirige-se para o imóvel rural, mas não exclui a aplicação também para o imóvel urbano” (VENOSA, 2017, p. 194).

A usucapião ordinária, por sua vez, está prevista no art. 1.242 do Código civilista pátrio, dizendo que, preenchidos os requisitos do justo título e da boa-fé, é possível que aquele que exerce a posse de imóvel pelo prazo de dez anos, de forma contínua e incontestada, adquira sua propriedade. O parágrafo único deste dispositivo diminui este prazo para cinco anos caso o imóvel tenha sido adquirido, sob onerosidade, “com base no registro constante do res-

pectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico”.

Acerca da usucapião urbana e rural, em suas modalidades especiais, Farias e Rosenvald (2017, p. 427) consideram ser tais possibilidades de usucapir verdadeira legitimação da função social da propriedade, posto que a usucapião nestes casos promove o direito fundamental à moradia e garante um patrimônio minimamente digno às entidades familiares. Assim, a usucapião urbana (com previsão, especialmente, nos art. 183 da Constituição Federal de 1988 e art. 1.240 do Código Civil). compreende “a posse de área urbana de até 250 m² e ocupação por cinco anos ininterruptos, com *animus domini* e utilização para moradia ocupante ou da família, desde que não seja o usucapiente proprietário de outro no período aquisitivo” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 428).

Deve-se citar, ainda, que o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) traz imprescindível regramento acerca desta modalidade de usucapião, inovando com a criação da figura da usucapião urbana coletiva:

O art. 10 do Estatuto da Cidade adota uma modalidade de usucapião que não encontra paralelo na legislação privada: a usucapião coletiva urbana. "As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupada 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" (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 437).

A usucapião rural, modalidade considerada como de maior intensidade da legitimação da função social da propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 451), está prevista no art. 191 da Carta Magna, bem como no art. 1.239 do Código Civil. É a propriedade adquirida através da constatação de posse de área de terra em zona rural, que não seja superior a cinquenta (50) hectares, ocupada por cinco anos ininterruptos, sendo o imóvel caracterizado por produtividade pelo trabalho e local de moradia para família, com vedação ao possuidor à propriedade sobre outro imóvel.

A Lei nº 6.969/81 traz a previsão da usucapião especial rural, diferenciando-a da supramencionada quando do tamanho da área do imóvel – no caso da especial rural, não poderá ser maior que vinte e cinco hectares. Cumpre ressaltar que, para além dos requisitos mencionados, o art. 3º da Lei nº 6.969/81 “veda a usucapião rural em áreas indispensáveis à segurança nacional, terras habitadas por silvícolas e áreas declaradas pelo Poder Executivo de interesse ecológico” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 451).

A usucapião possui, ainda, as modalidades de usucapião familiar, nos termos do art. 1.240-A do Código Civil; e usucapião indígena, em conformidade com a Lei nº 6.001/73. É clara a ampla abordagem da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, sendo conclusão correlata a noção de que quanto mais profunda a especialização da usucapião, mais complexo é seu processamento judicial. Ocasionalmente assim, na cultura legislativa do país, a legitimação processual da usucapião extrajudicial, que recebeu, nos últimos anos, novos contornos legais.

3 USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL: CONSIDERAÇÕES SOBRE A DESJUDICIALIZAÇÃO

Com o advento do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), a usucapião extrajudicial passou a ter previsão infraconstitucional de destaque no país, ganhando “amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira” (PAIVA, 2015, p. 1). Trata-se de facilitação do procedimento da usucapião, em conformidade com um dos principais objetivos da reforma processualista no país, qual seja – o de efetivar o princípio da celeridade processual, através da desjudicialização deste importante instituto jurídico pátrio (PAIVA, 2015, p. 3).

Esta desjudicialização tem sido, desde a promulgação do Novo Código de Processo Civil, objeto de intenso estudo doutrinário, posto a necessidade de detalhamento e profunda compreensão. Neste sentido, tem-se que a desjudicialização da usucapião promove a desburocratização do procedimento em questão. A desjudicialização *per se*

consiste basicamente na possibilidade jurídica de que as partes busquem resolver suas postulações, sem o necessário envolvimento do Poder Judiciário, o que pode se dar através da negociação, da mediação, da arbitragem, da atuação de órgãos administrativos, de cartórios e de outros entes, como agências reguladoras. Consiste na prática de um elastecimento da legitimação do ente que conduzirá a administração do conflito, permitindo que não apenas o poder judiciário seja apto a comandar a composição de conflitos ou o acesso a direitos. (CORRÊA, 2017, p. 29);

Conforme explicam Marchetti Filho e Lemes (2020, p. 36), a inserção do art. 216-A na Lei de Registros Públicos, feita pelo art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil, legitima esta desjudicialização, dialogando com toda a premissa de abertura de outros meios de solução de litígios encontrada neste novel diploma processualista civil. Os mesmos autores consideram que o fenômeno da desjudicialização é uma das formas de se promover, para as partes

de um processo, a busca pela solução de seus conflitos fora dos tribunais, sendo verdadeira “transferência facultativa de algumas atividades que, até então, eram atribuições específicas do Poder Judiciário, para o âmbito das serventias extrajudiciais” (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020, p. 37).

Prioriza-se, portanto, a celeridade da solução dos litígios – no caso, os que se relacionam com o direito de usucapir, diminuindo por consequência a pressão exercida, nos tribunais pátrios, pela cultura litigiosa brasileira. Objetiva-se assegurar ao cidadão uma alternativa jurídica verdadeiramente efetiva, posto que “uma das formas que favorecem e incentivam a composição de situações sociais se dá exatamente por meio dos serviços extrajudiciais, buscando desta forma a possibilidade em desafogar o Poder Judiciário” (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020, p. 38).

A desjudicialização apresenta-se, assim, como tendência da modernização do ordenamento jurídico como um todo, em face da complexidade das relações sociais que exige resposta jurídica cada vez mais incisiva e que não signifique atrasos e abarrotamentos para o Poder Judiciário. O instituto da usucapião extrajudicial é importante exemplo desta tendência, cabendo uma análise de seus pormenores legais.

4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como parte do processo de desjudicialização e efetivação de princípios como o da celeridade processual, o novo Código de Processo Civil passa a prever a possibilidade da usucapião extrajudicial, em seu art. 1.071, que inseriu o art. 216-A no texto de Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). De acordo com Loureiro (2017, p. 852), “a medida já reconhecida em vários ordenamentos estrangeiros, visa facilitar a obtenção do título formal de propriedade àqueles que já possuem o domínio de fato de um imóvel”.

Esse instituto, enquanto novidade legislativa, permite a regularização de uma situação jurídica, referente à posse e propriedade de imóveis, através de formalização mais célere e, em tese, mais simples e menos onerosa. Faz-se mister destrinchar a exposição legal detalhada de tal procedimento no mencionado art. 216-A da Lei de Registros Públicos, bem como no Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

4.1 O ARTIGO 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (LEI Nº 6.015/1973)

O art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973 – LRP) traz uma série de especificações e regramentos referentes ao procedimento a ser observado quando do requerimento do reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. O caput do mencionado artigo diz que este requerimento, feito pelo interessado representado por advogado, terá seu processamento executado pelo cartório de registro de imóveis da comarca na qual se encontra o imóvel objeto de usucapião.

Nos incisos I ao IV do artigo supramencionado, constam os documentos que deverão instruir o requerimento em questão, a começar pela ata notarial lavrada por tabelião atestando o tempo da posse do imóvel. Paula (2018, p. 28) destaca aqui o papel importante que o Tabelionato de Notas exerce neste procedimento em decorrência da lavratura da ata notarial, documento que ganhou nova força e importância legal com o advento do Código de Processo Civil de 2015.

São ainda os documentos de instrução legalmente exigidos: a “planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes” (inciso II), certidões negativas referentes à situação do imóvel e do domicílio do requerente, e justo título ou documentos que atestem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (incisos III e IV do art. 216-A da LRP, respectivamente).

No parágrafo 3º deste artigo consta a previsão de que à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município deve ser dada ciência do pedido do reconhecimento de usucapião extrajudicial, dando-se o prazo de 15 (quinze) dias para a manifestação dos entes acerca do mesmo. É também de 15 dias o prazo de manifestação para terceiros interessados quanto ao pedido, após publicação de edital em jornal de grande circulação feita pelo oficial de registro (§4º do artigo ora analisado).

O procedimento da usucapião extrajudicial segue os parâmetros de observação das exigências legais para que seja efetivada a possibilidade da efetivação do registro do imóvel se o oficial de registros verificar a completa satisfação documental, bem como a possibilidade de rejeição do pedido caso os documentos não estejam de acordo com o que pede a lei, nos termos dos parágrafos 5º a 8º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos. Destaca o §9º deste artigo que poderá ser ajuizada ação de usucapião mesmo em caso de rejeição do pedido feito pela via extrajudicial.

Há a previsão legal de que ao oficial de registro incumbe remeter os autos do requerimento da usucapião extrajudicial ao juízo competente caso o pedido seja impugnado por al-

gum titular de direito real relacionado ao imóvel ou por terceiro interessado, sendo obrigação do requerente emendar a petição inicial, nos termos legais (§10º). Os demais parágrafos do artigo em questão tratam de especificações relacionadas a pedido de usucapião extrajudicial feito sobre imóvel em situação edilícia.

Reserva-se espaço, no tópico 5 da presente pesquisa, para tratativa mais aprofundada acerca de preconizações específicas contidas no presente artigo de lei, posto que tais previsões ainda são objeto de profundas controvérsias e amplo debate jurídico – tais como a questão da concordância (ou silêncio) do proprietário, e o atestamento do tempo de posse e sua (im)possibilidade de ser feita por notário.

4.2 PRINCIPAIS ASPECTOS DO PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Em que pese os artigos 1.071 do Código de Processo Civil e o referente 216-A da Lei de Registros Públicos tenham tentado detalhar o procedimento da usucapião extrajudicial, fez-se necessário que o Conselho Nacional de Justiça publicasse um provimento ainda mais pormenorizado acerca dos procedimentos a serem seguidos quando dos requerimentos deste novel instituto.

Assim, o Provimento nº 65/2017 do CNJ, extenso em seu detalhamento, buscou “estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registros de imóveis” (art. 1º de dito Provimento), sistematizando e criando soluções para problemáticas e dúvidas que surgiram em face das lacunas legais deixadas pelos artigos do CPC e da LRP ora mencionados (ASSUMPÇÃO, 2017, p. 8).

Dentre os principais pontos deste provimento que merecem menção, encontra-se previsto em seu art. 3º a necessidade de que o requerimento da usucapião extrajudicial obedeça os requisitos civilistas de uma petição inicial. Destaca-se a especial e necessária tratativa dada à ata notarial no art. 4º, inciso I do Provimento nº 65/2017 do CNJ, detalhando o que o tabelião deve fazer constar em tal ata:

a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

Os demais incisos deste art. 4º do Provimento em questão complementam com profundidade o que prevê o art. 216-A da LRP acerca da documentação exigida para o pedido da usucapião extrajudicial. Cumpre destacar um posicionamento doutrinário que se preocupa com a possibilidade de que a burocracia cartorária seja aprofundada com o volume de exigências documentais em conjunto com demais atos notariais previstos para o procedimento da usucapião extrajudicial. Para Corrêa e Menezes (2016, p. 103), dar uma roupagem mais ampla à ata notarial poderia significar uma solução para as preocupações quanto à burocracia:

De certo, o sucesso da proposta está umbilicalmente relacionado ao esforço conjunto de advogados e notários; pois caberia a eles, com base na análise dos documentos trazidos e no depoimento das partes, certificar e comprovar: o enquadramento do caso em uma das espécies de usucapião previstas em lei, o tamanho do imóvel, a ocorrência de causas que impeçam a prescrição, a notificação da União, do Estado e do Município, a existência de posse *ad usucapionem*, a prévia tentativa de mediação e todos os vários outros requisitos previstos em lei. Embora elaborada de forma mais ampla, a ata notarial serviria apenas para certificar o cumprimento de todos os requisitos indispensáveis à declaração da usucapião, de forma objetiva, com base na análise de documentos apresentados, não extrapolando em nenhuma hipótese a competência atribuída aos notários.

Do art. 10 ao art. 13, o Provimento nº 65/2017 do CNJ trata de uma das questões que mais gerou dúvidas e discussões jurídicas com a novidade da inserção definitiva da usucapião extrajudicial no ordenamento legal pátrio: a necessidade de anuência e/ou consentimento expresso de titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, bem como do proprietário – questão esta que, conforme já mencionado, será debatida em tópico seguinte oportuno.

As pontuações legais feitas pelos artigos 15 a 18 do Provimento em questão assemelham-se com os parágrafos do art. 216-A da LRP anteriormente analisados na presente pesquisa. Tratam tais artigos, com riqueza de descrição procedimental, acerca da notificação ao po-

der público, da publicação de edital para informar possíveis terceiros interessados, da elucidação de dúvidas e do caso de impugnação do requerimento de usucapião extrajudicial.

Imprescindível a menção do que prevê o art. 20 do Provimento aqui analisado: “O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula”; mas, o art. 21 preconiza que restrições administrativas e gravames judiciais não se extinguem com este reconhecimento, com ressalvas pertinentes feitas em seus parágrafos. No que concerne a tributação nos casos de imóvel adquirido por via da usucapião extrajudicial,

foi expressamente reconhecido que NÃO INCIDE ITBI no ato de usucapião. (art. 24); não foi esclarecido sobre a incidência ou não de ITCD, no caso de imóvel que foi recebido em virtude de sucessão causa mortis ou doação, mas nós entendemos que somente deverá incidir o referido imposto se o tempo de posse do falecido ou do doador tiver que ser acrescido à posse dos herdeiros ou donatários. (ASSUMPÇÃO, 2017, p. 13).

De um modo geral, o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça uniformiza e instrumentaliza legalmente (através de seu objetivo de sanar dúvidas suscitadas pelos juristas com a novidade da usucapião extrajudicial) o procedimento cartorário e notarial deste instituto. Mas, como é praxe com qualquer inovação legislativa, ainda persistem dúvidas, a serem aqui necessariamente explanadas, quanto às brechas deixadas para interpretação e debate dos olhares juristas mais rigorosos.

5 QUESTÕES CONTROVERTIDAS SOBRE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial passou por solidificação jurídica necessária com o advento do Novo Código de Processo Civil em 2015, recebendo importante atualização através do Provimento nº 65 do CNJ, no ano de 2017. A expectativa era a de que o provimento mencionado significaria o sepultamento das dúvidas jurídicas levantadas pelos operadores do Direito quando da promulgação do novel CPC, mas algumas questões seguem sendo objeto de controvérsias.

Em que pese os meandros encontrados nas novas normas jurídicas que regem o instituto da usucapião extrajudicial estejam sendo paulatinamente sanados (BASSO, 2019, p. 95), é imprescindível destacar teoricamente algumas discussões controvertidas que demonstram a complexidade de se instituir novidades legislativas na prática jurídica de um país tão burocrático como o Brasil.

5.1. O LOCAL DE PROCESSAMENTO DA USUCAPIÃO PARA OS IMÓVEIS SITUADOS EM MAIS DE UMA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

O art. 2º do Provimento nº 65/2017 do CNJ traz que o processamento da usucapião extrajudicial se dará “diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele”. Na explicação de Andrade (2019, p. 97),

cabe lembrar, ainda, que, se o imóvel pertencer a mais de uma circunscrição, a competência é do Registro de Imóveis onde se localizar a maior parte da área deste, seguindo-se o disposto no art. 169, II, da Lei de Registros Públicos. Esse é também o estabelecido no Provimento 65/2017 do CNJ. Nesse caso, repete-se a matrícula aberta da maior porção nas demais, a não ser que a parte opte de forma diferente, o que ensejaria procedimentos independentes e autônomos em cada uma.

De um modo geral, conforme explica Assumpção (2017), a leitura sistemática do mencionado provimento permite concluir que a competência para processar a usucapião extrajudicial será reconhecida através da verificação da localidade na qual se encontra a maior parte do imóvel, ampliando as possibilidades de ação dos tabelionatos conforme cada caso. Isto porque, para além dos termos do art. 2º do provimento em questão, outros dispositivos englobam a problemática de imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária através da regulamentação dos atos a serem praticados pelo tabelião ou seu preposto.

A autora destaca o que prevê o art. 9º da Lei nº 8.935/94, que diz que o tabelião de notas não pode praticar atos fora do município para o qual recebeu a delegação. Porém, citando o processo de lavratura da ata (parte procedimental imprescindível para o início do processamento da usucapião extrajudicial) e a possível necessidade de o tabelião ter de verificar a ocupação da área do imóvel usucapiendo, caso este imóvel se encontre em mais de uma circunscrição, Assumpção (2017) explica que amplia-se a competência do tabelião para prosseguir com procedimentos importantes em momento anterior à lavratura da ata, devendo esta ser feita na localidade em que o tabelião detenha delegação desde que o imóvel esteja ali também localizado em sua maior parte (art. 5º do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

O CNJ buscou, assim, com o provimento em destaque neste trabalho, pacificar uma dúvida seguindo um embasamento jurídico já existente (quanto à ampliação da competência do tabelião, conforme exemplificadamente mencionada), oportunizando ao requerente a res-

posta para o questionamento quanto ao local de processamento de seu imóvel se o mesmo se encontrar em mais de uma circunscrição imobiliária.

5.2. A IMPOSSIBILIDADE DO NOTÁRIO DE ATESTAR O TEMPO DA POSSE

O art. 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ, em seu inciso I, alínea “b”, traz que a ata notarial que instrui o requerimento da usucapião extrajudicial deverá conter o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores. Esta previsão legal fez surgir dentre os juristas o questionamento acerca da possibilidade, ou não, de um notário atestar o tempo da posse, posto ser a posse um fato do qual ocasionar-se-ão direitos; e, ainda, qual seria a real necessidade da ata notarial no contexto dessa (im)possibilidade de se atestar a posse em sede notarial.

Para Kikunaga (2019, p. 10) o conceito de posse por si só é determinante para o entendimento de que ao notário não cabe reconhecê-la através do atestado de seu tempo, uma vez que deste reconhecimento estaria o servidor registral criando atos jurídicos que ultrapassam sua competência prevista na LRP. Para o autor, ao condicionar o atestado deste tempo à verificação de documentos apresentados pelo requerente que comprovem o mesmo, esvaziaria-se o sentido de utilização da ata notarial, tornando assim impossível a atividade de atestar o tempo da posse por parte do notário.

Brandelli (2016, p. 75), em sentido contrário, entende que não existe juízo de valor na atividade notarial em questão, mas sim, apenas uma transcrição necessária extraída da percepção do notário,

de modo que deve ele narrar o que verificar e que possa colaborar para esclarecer sobre a qualidade e o tempo da posse existente por aquele que pretende usucapir certo bem imóvel. Em outras palavras, o notário, na ata notarial, limitar-se-á a narrar com fé pública o que puder verificar sobre a posse daquele que pretende usucapir. Não lhe cabe decidir a respeito.

O tema foi objeto de discussão nos tribunais brasileiros. Num processo no qual se discutira a negativa de um tabelião de registrar a aquisição da propriedade de imóvel através da usucapião extrajudicial, posto não ter sido o processamento instruído com uma ata notarial contendo elementos legalmente previstos (tais como o atestado de tempo da posse), assim decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Ao prever a via extrajudicial para o reconhecimento da aquisição de domínio de imóvel por usucapião a atual legislação afastou anterior obrigatoriedade de ação de natureza contenciosa e inovou ao prever a necessidade de ata notarial destinada a instruir procedimento que tem curso perante Oficial de Registro de Imóveis, o que fez por considerar necessária a fé pública notarial no ato que é atribuído ao Tabelião de Notas. E o Oficial de Registro de Imóveis, em atividade de natureza administrativa, não pode afastar requisitos legais e normativos sob o fundamento de que lhe compete qualificar de forma exaustiva os documentos que formam o título levado a registro. Portanto, em outros termos, não pode o Oficial de Registro de Imóveis afastar a apresentação da ata notarial, que é requisito legal do procedimento extrajudicial de reconhecimento da aquisição de domínio de imóvel por usucapião, sob o fundamento de que outros documentos, embora não dotados de fé pública notarial, supririam essa exigência. (TJSP, 2019)

Em que pese a relevância da discussão acerca do conflito entre os institutos jurídicos da posse *versus* ata notarial e a real necessidade de tal conflito ser aprofundado em seu debate, uma vez que o mesmo não é tema objeto da presente pesquisa, cumpre destacar que a ata notarial é essencial para o processamento da usucapião extrajudicial, e que, até o momento da produção deste artigo, não fora reconhecida nenhuma ilegalidade na exigência legal de ter este tempo atestado por tabelião justamente através desta ata.

5.3. A NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA EXPRESSA DOS CONFRONTANTES E DO ANTIGO PROPRIETÁRIO

Uma das questões mais polêmicas quanto ao procedimento da usucapião extrajudicial gira em torno da necessidade de concordância expressa dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou nas matrículas dos imóveis confinantes, nos termos do §2º do art. 216-A da LRP. A crítica contundente a esta previsão legal baseia-se no fato de que este requisito pode significar verdadeiro óbice à celeridade almejada por esta nova modalidade de usucapião:

A necessidade de anuência expressa do antigo titular, ou mesmo de um titular de direito registrado ou averbado sobre a matrícula, desqualifica consideravelmente a aplicabilidade do novo procedimento, tão comemorado por todos. O instituto da usucapião não requer a concordância ou o consenso dos envolvidos, como fez exigir a recente lei, mas, sim, que sejam preenchidas as condições legais pelo usucapiente, que estará em plenas condições de adquirir a propriedade imobiliária. Portanto, sendo a usucapião modo originário, que não necessita de relação jurídica entre o anterior proprietário e o atual posseiro, não haveria necessidade da anuência e concordância desse, muito menos de sua obrigatória manifestação. (GARCIA; SCHAPPO, 2016, p. 86).

O Provimento nº 65/2017 do CNJ trouxe o que pode ser considerado como uma reparação a esta falha legislativa, ao prever, em seu art. 10, que caso não conste na planta do imóvel a assinatura ou averbação referente aos titulares dos direitos reais, e sem a apresentação de documento autônomo desta anuência exigida, os titulares “serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância”. Mantém-se, assim, a exigência de tal concordância, mas o silêncio quanto à mesma passa a carregar o significado de anuência..

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião extrajudicial, enquanto um dos institutos jurídicos legitimados pela promulgação do novo Código de Processo Civil no ano de 2015, pode ser considerada como ainda nova no ordenamento jurídico pátrio, posto sua também recente atualização no ano de 2017 através do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, bem como em decorrência das hodiernas discussões jurisprudenciais acerca de questões procedimentais desta modalidade de usucapir. E por ainda possuir este teor de novidade, faz-se necessário o constante debate acerca dos dispositivos legais que tratam do tema, na busca por elucidações e contribuições que fomentem a prática jurídica, conforme demonstrado na presente pesquisa.

No mesmo sentido, a usucapião extrajudicial correlaciona-se diretamente com o movimento de desjudicialização pelo qual passa o arcabouço jurídico nacional. Em outras palavras, viu-se que esta nova modalidade de usucapião é exemplo de como a lei pode institucionalizar formas alternativas de solução de conflitos, retirando a exclusividade do Poder Judiciário de processar causas que dizem respeito a esse modo de se adquirir a propriedade de um imóvel, o que é uma tentativa válida de se buscar desafogar os tribunais brasileiros constantemente abarrotados de processos.

É uma tentativa válida, mas a pesquisa demonstrou que a usucapião extrajudicial ainda possui alguns empecilhos que podem significar um empasse no que concerne a burocracia característica dos procedimentos legais brasileiros, aqui inclusos o notarial e registral. É dizer, questões controvertidas como a possibilidade do tabelião de atestar o tempo da posse, bem como a necessidade (ainda mantida na legislação ora analisada) de anuência dos antigos proprietários são, para alguns juristas, preconizações que não condizem com o próprio sentido legal de posse, ultrapassando a competência do tabelionato, bem como criando uma burocratização desnecessária para a usucapião.

Em que pese existam pormenores que indicam possível matéria para futuras discussões jurisprudenciais (como toda novidade legislativa o é), percebeu-se, pela análise detalhada do art. 216-A da Lei de Registros Públicos e do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que a preocupação com a efetivação do direito de propriedade, um dos direitos constitucionais basilares mais importantes de qualquer Estado moderno, perpassa o ideário legislativo, que tenta colocar em prática opções para o cidadão ter um maior acesso à justiça desjudicializada.

Assim sendo, cabe ao Poder Judiciário analisar as questões controvertidas ora mencionadas no presente artigo, de modo que sejam valorizados os princípios constitucionais da celeridade e economia processual, bem como posta em relevância a desburocratização dos dispositivos legais apresentados, para que tabeliães e notários possam de fato servir como grande auxílio na busca pela efetivação do direito e garantia fundamental que é a propriedade através da usucapião extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Anna Carolina Pessoa de Aquino. Usucapião extrajudicial: o Registro de Imóveis como via inicial obrigatória para regularização da posse. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 88. ano 43. p. 33-53. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2020.

ASSOCIAÇÃO DE REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO. **Usucapião extrajudicial: sugestões para qualificação no Registro de Imóveis**. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-ARISP-Usucapi%C3%A3o-Administrativa.pdf>> Acesso em: 13 mai. 2021.

ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **A usucapião extrajudicial e o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça**. Disponível em: <<http://cnbmg.org.br/wp-content/uploads/2017/12/ARTIGO-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-E-O-PROVIMENTO-65-CNJ.pdf>> Acesso em: 30 abr. 2021.

BASSO, Rochana. Usucapião extrajudicial e seus reflexos atuais. **Revista Perspectiva**, Erechim. v. 43, n.162, p. 83-97, junho/2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. [Constituição (1998)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 10 mar. 2021.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm> Acesso em: 23 mar. 2021.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm> Acesso em: 23 mar. 2021.

CORRÊA, Cláudia Franco. A Usucapião Extrajudicial: entre Expectativas Teóricas e Possibilidades Empíricas. **Revista Interdisciplinar de Direito**, v. 13, n. 1, p. 27 – 45, ago. 2017.

_____; MENEZES, Juliana Barcelos da Cunha e. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou

manutenção das práticas burocráticas? **Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça**. Curitiba, v. 2, n. 2, p. 87-105, jul./dez. 2016.

DINIZ, Maria Helena de. **Curso de Direito Civil Brasileiro, vol. 4 – Direito das Coisas**. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, vol. 5 – Reais**. 15 ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; SCHAPPO, Alexandre. Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil. **Revista Justiça do Direito**, v. 30, n. 1, p. 75-90, jan./abr. 2016.

KIKUNAGA, Marcus. **A facultatividade da ata notarial na usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/1/art20190123-05.pdf>> Acesso em: 13 mai. 2021.

LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental – breves notas introdutórias. **Revista de Informação Legislativa. Brasília**, a. 49, n. 194, p. 53 – 64, abr./jun. 2012.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; LEMES, Ana Júlia Muniz. Desjudicialização: aquisição da propriedade imóvel pelo procedimento de usucapião extrajudicial. **Revista Meritum**, Belo Horizonte, vol. 15, n. 1, p. 30-50, jan./abr. 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>> Acesso em: 17 abr. 2021.

PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. **Usucapião Extrajudicial: alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel**. 2018. 53 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito). Curso de Direito, Universidade Federal do Maranhão, Maranhão, 2018.

SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A garantia da propriedade no direito brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**. Ano VI, nº 6, p. 101 – 119, jun. 2005.

SILVA, Heverton Caetano da. **Considerações acerca da usucapião**: a usucapião extraordinária. Disponível em: <<https://facnpar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974707508736.pdf>> Acesso em: 14 abr. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil, vol. 4 – Reais**. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017.