

## AS DIFICULDADES EXISTENTES NA ATUALIDADE PARA O REGISTRO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Thamara Melo de Souza<sup>1</sup>  
Mara Cristina Piola Hillesheim<sup>2</sup>

### RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo discorrer sobre a usucapião extrajudicial, tendo como foco relatar as dificuldades existentes no seu registro. A usucapião extrajudicial foi incluída no ordenamento jurídico através da Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil) no artigo 1.071, acrescentando, por consequência, o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), que juntamente com o Provimento nº 65 do CNJ, regulamentaram o procedimento da usucapião extrajudicial nos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis. Para mostrar todos os requisitos e espécies de usucapião, a pesquisa registra a prescrição aquisitiva como modo de aquisição da propriedade. Além disso, apresenta as peculiaridades do Registro Imobiliário e as dificuldades existentes para o registro da usucapião extrajudicial. Emprega-se, neste artigo, a pesquisa bibliográfica, tanto física, quanto as de dados existentes virtualmente, sobre a temática. O artigo ainda mostra as dificuldades encontradas para o registro da usucapião extrajudicial, desde a elaboração da ata notarial, apresentação desta ao Cartório de Registro de Imóveis, até o definitivo registro.

**Palavra Chave:** Usucapião. Novo Código de Processo Civil. Lei de Registros Públicos. Provimento nº 65 CNJ.

---

<sup>1</sup> Acadêmica da 10ª etapa do Curso de Direito da Universidade de Uberaba. Endereço: <thamara\_melosouza@hotmail.com>

<sup>2</sup> Professora Orientadora de TCC do Curso de Direito da Universidade de Uberaba. Endereço: <mara.piolla@uniube.br > e <mcpiolla@gmail.com> .

## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho, em um primeiro momento, trará o conceito de posse e propriedade para Jhering, Savigny, Pontes de Miranda, Clovis Beviláqua, Saleilles, Perrozzi e Hernandez Gil, a fim de mostrar os contrapontos e analisá-los. É graças a estes pensadores do Direito que hoje existem alguns conceitos de posse e de propriedade. As ideias e os pensamentos de tais teóricos, com o passar dos anos, foram aperfeiçoadas e modificadas, chegando, assim, ao que se tem hoje de estudos na área.

Após, essas considerações teóricas, serão expostos os requisitos básicos da usucapião: posse, decurso de tempo, coisa hábil, justo título e boa fé.

Na sequência, será feita uma sucinta análise de cada tipo de usucapião, a fim de explicá-los e fundamentá-los com artigos. Começar-se-á com a usucapião extraordinária. Depois, as usucapiões ordinária, familiar, indígena, extrajudicial, especial constitucional rural, especial constitucional urbana individual e especial constitucional urbana coletiva, também serão explicadas.

O destaque especial será para a usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil e na Lei de Registros Públicos. O trabalho apresenta a breve explicação de como será realizada a extrajudicial prevista no Código de Processo Civil, na Lei de Registros Públicos e no Provimento nº 65 do CNJ. Mostrar-se-á que o primeiro passo para o requerimento da usucapião extrajudicial será a lavratura da ata notarial pelo tabelião do Cartório de Notas, juntando os demais documentos exigidos no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Após isso, um advogado portando uma procuração com poderes especiais para o ato protocolará o pedido de usucapião extrajudicial, na circunscrição competente.

No decorrer da análise do pedido protocolizado pode o oficial do cartório de Registro de Imóveis solicitar diligência ou novos documentos, por meio de nota de devolução. Ao final, estando todos os documentos necessários juntados e não havendo mais nenhuma pendência, passará o oficial ao registro do pedido de usucapião extrajudicial.

Posteriormente será apresentado, neste artigo, um relato do procedimento no Cartório de Registro de Imóveis. A sequência de atos analisados pelo oficial e quais as providências necessárias para que se possa concretizar o registro da usucapião extrajudicial.

Por final, expor-se-á um relato de uma funcionária do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Conceição das Alagoas/Minas Gerais, a fim de mostrar as maiores dificuldades encontradas ao registro do pedido de usucapião extrajudicial pela parte apresentante.

## 2 POSSE E PROPRIEDADE

Pode-se dizer que indiretamente a legislação vigente apresenta um breve conceito de possuidor no artigo 1.196 do Código Civil, embasado na teoria objetiva de Jhering “[...] todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Segundo Savigny, em sua obra escrita em 1803, titulada como “*Tratado da Posse em Direito Romano*”, expôs sua teoria subjetiva dizendo que é necessário que para haver posse seriam necessárias dois elementos: o *corpus*, ou seja, o elemento material da posse, constituído pelo poder físico sobre a coisa e o *animus* que é a vontade de exercer a posse como se fosse sua a coisa, como dono (*anumus domini*). Assim Savigny conclui que é necessário que haja os dois elementos (*corpus* e *animus domini*) para que exista a posse (MELLO, 2017, p. 47).

Jhering criticou a teoria de Savigny em seu livro “*Dos Fundamentos da Posse*”. Segundo Mello (2017, p. 48) para Jhering: “[...] a posse é concebida como o exercício de um poder sobre a coisa correspondente ao da propriedade ou de direito real. A posse constitui um interesse juridicamente protegido”. A grande diferença entre a teoria dos dois é que Jhering não exclui o *animus*, o que é excluído por ele é o *animus domini*, sendo esta a principal tese de Savigny. Para Jhering, é necessário apenas o *corpus* e o *animus tendi* (intenção de conservar e de manter). Ou seja, o comportar-se como dono, externa e aparentemente.

O Código Civil não traz um conceito de posse, como também não traz um conceito de propriedade, apenas nos traz o artigo 1.228, caput: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Segundo Pontes de Miranda (1958, apud Mello, 2017, p. 134), a propriedade

[...] é o domínio ou qualquer direito patrimonial. Tal conceito desborda o direito das coisas. O crédito é propriedade. Em sentido amplo, propriedade é todo direito irradiado em virtude de ter incidido regra de direito das coisas. Em sentido quase coincidente, é todo direito sobre as coisas corpóreas e a propriedade literária, científica, artística e industrial. Em sentido estritíssimo, é só do domínio.

Já para Beviláqua (1979, apud MELLO, 2017, p. 135) a propriedade é tida como um direito: “[...] é o poder de dispor, arbitrariamente, da substância e das utilidades de uma coisa, com exclusão de qualquer outra pessoa”.

Perozzi, em 1906, criou a primeira edição de “*Instituzioni di diritto romano, a teoria social da posse*”, para ele a posse vem do *corpus* e do *animus* transformando em “fator social”. Em seu livro, ele cita o exemplo de um homem que caminha na rua com um chapéu na cabeça, para Savigny o homem tem a posse do chapéu porque o tem na cabeça, podendo tirar e colocar. Já para Ihering, o homem tem a posse pois aparentemente ele tem a posse do chapéu. Perozzi defende que quem tem o chapéu na cabeça torna aparente que quer dispô-lo dele, fazendo com que todos a sua volta não o incomodem questionando a posse. (GONÇALVES, 2017).

Saleilles, em a “*teoria da apropriação econômica*”, diz respeito à independência da posse no direito real, manifestando ela pelo juízo de valor segundo a *consciência social*. No que tange a diferenciação da posse para a detenção não é intervenção direta nos casos em que não há posse como defende Ihering, mas sim a observação de fatos sociais. (GONÇALVES, 2017).

Gonçalves (2017), citando Hernandes Gil diz que “[...] a ‘função social’ atua como pressuposto e como fim das instituições reguladas pelo direito”. Hernandes Gil em sua doutrina, no que se refere à ação prática humana, diz que a necessidade e o trabalho passam pela posse.

### **3 A USUCAPIÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

A posse pode ser adquirida de duas formas: originária e derivada. A aquisição de forma originária dá-se sem a transmissibilidade do proprietário anterior, ficando o possuidor, livre dos vícios do negócio bilateral. Já na forma derivada, a aquisição acontece com o consentimento do proprietário, celebrando a transmissão por compromisso particular ou público, nesse caso os vícios acompanham o novo proprietário do imóvel. Dispõem o artigo 1.203 do Código Civil Brasileiro: “Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”. Todavia a lei dispõe que os vícios são mantidos da mesma forma como foram adquiridos, seja de forma originária ou derivada.

A posse na usucapião deve ser ininterrupta, mansa e pacífica, ou seja, durante todo o tempo, o possuidor deve ter feito uso da coisa, dando dinamismo à posse. Os pressupostos para a usucapião são: coisa hábil de ser usucapida, posse, decurso do tempo, justo título e boa-fé.

Desse modo, para que o bem seja passível de ser usucapido, é necessário que seja livre e desembaraçado de qualquer efeito sucessivo, sem nenhuma alienação e que não sejam bens referentes ao comércio e bens públicos.

A posse, portanto, é essencial para a comprovação do tempo no uso do bem, o que dará o respaldo para requer a usucapião. O artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro traz que a posse deve ser de 15 (quinze) anos, ou 02 (dois) anos, conforme determina a lei para cada espécie de usucapião. Desse modo o tempo e a posse são requisitos fundamentais para a aquisição do bem. É, com o tempo que se adquire a posse, fazendo necessário que os dois estejam juntos.

Outro requisito é o justo título. Todavia para a usucapião extraordinária e para as especiais não é necessário o justo título, como relatam os artigos 1.238, 1.239, 1.240, 1.240-A do Código Civil; artigos 9º e 10º da Lei 10.257/2001 e artigos 32 e 33 da Lei 6.001/73. Entretanto para a usucapião ordinária, o justo título é requisito fundamental conforme, o artigo 1.242 do mesmo código.

A boa-fé deve existir desde o começo da posse e manter-se durante todo o tempo, se o possuidor passa a ter conhecimento de vícios referentes ao imóvel, ele perde os requisitos necessários para a aquisição, é o que relata o artigo 1.201 do Código Civil. A boa-fé, juntamente com o justo título, compõem requisitos da usucapião ordinária, conforme artigo 1.238 do Código Civil.

#### **4 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO**

No Código Civil, artigos 1.238 e seguintes, apresentam-se os requisitos imprescindíveis para a usucapião, classificados em três espécies, extraordinária, ordinária e especial/constitucional, dividida em Rural e Urbana, e também mais uma espécie de usucapião regulamentada por legislação específica, a Indígena (Lei 6.001/73).

A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil :

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

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo

Tem como requisito a posse de 15 (quinze) anos, e a necessidade de ter agido com *animus domini* (ânimo de dono) de forma contínua, mansa e pacífica, podendo esse prazo ser reduzido para 10 (dez) anos, se o possuidor teve a intenção de utilizar o imóvel para fins de moradia ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo, como diz o parágrafo único do artigo. Não há necessidade de boa-fé e de justo título.

Já a usucapião ordinária está disposta no artigo 1.242 do Código Civil:

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A exigência é a posse de 10 (dez) anos, exercida de modo manso e pacífico com justo título e boa-fé, podendo o tempo de posse ser reduzido para cinco anos conforme o parágrafo único.

A usucapião especial constitucional tem esse nome por ter sido introduzida pela Constituição Federal de 1988, em duas espécies rural (pró-labore) e urbana (pró-moradia). A usucapião especial rural foi instituída pela Lei 6.969/81, compilada pelo artigo 191 da Constituição da República de 1988:

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

A usucapião urbana (pró moradia) foi compilada tanto no artigo 1.239 do Código Civil, como no artigo 10 do Estatuto da Cidade, mas iniciou sua regulamentação no artigo 183, da Constituição da República:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião especial constitucional urbana, como visto, tem como requisito que o adquirente tenha a posse há 5 (cinco) anos ininterruptamente, seja mansa e pacífica, não sendo

necessária a boa-fé, que tenha como intenção a moradia de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano e que o imóvel possua área total de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

A usucapião especial constitucional rural tem como requisito que o adquirente não tenha bem imóvel urbano ou rural e que tenha a posse como se sua fosse por 5 (cinco) anos, sem oposição e que a área a ser usucapida não seja superior a 50 (cinquenta) hectares, desde que a torne produtiva pelo seu trabalho, tendo nela sua moradia.

Também merece destaque a usucapião especial urbana coletiva do Estatuto da Cidade que tem por finalidade a regularização de áreas de grande ocupação, como favelas e aglomerados, onde a área total dividida pelo número de pessoas seja menor que 250m<sup>2</sup>, conforme o artigo 10º da Lei 10.257/2001 abaixo citado

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.

É necessário que os ocupantes sejam de baixa renda, que tenham a posse por mais de 05 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição e que não sejam possuidores de outros imóveis urbano ou rural.

As condições para usucapir os terrenos urbanos, nas usucapiões especiais urbanas, são muito parecidas, tendo quase os mesmos requisitos, pois é necessário a posse de 05 (cinco) anos sem interrupção e sem oposição, a área ser de até 250m<sup>2</sup> e que o adquirente não seja proprietário de outro imóvel, conforme mostram os requisitos elencados no artigo 9º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Já a usucapião familiar está disposta no artigo 1.240-A do Código Civil:

Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez

Nesta modalidade também requer-se que o adquirente não possua nenhum outro imóvel seja ele urbano ou rural. É necessário que o imóvel seja de propriedade comum dos cônjuges, sendo aquele que ficar no respectivo bem tenha posse direta ininterrupta e sem

oposição por dois anos, sendo este imóvel de até 250 m<sup>2</sup>, cuja propriedade fosse de ambas as partes envolvidas e que tenha sido o ex cônjuge este o gerador do abandono do lar.

Em relação à usucapião indígena, esta encontra-se tipificada no Estatuto do Índio (Lei 6.011/73), e tem sua fundamentação dentro da referida Lei, nos artigos 32 e 33, conforme transcrito a seguir:

Art. 32. São de propriedade plena do índio ou da comunidade indígena, conforme o caso, as terras havidas por qualquer das formas de aquisição do domínio, nos termos da legislação civil.

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal

Para que seja usucapida a propriedade é necessário que tenha a posse por 10 (dez) anos, com se dono fosse e o imóvel deve ser rural. A ação será proposta pela FUNAI, salvo se o índio tiver plena capacidade de entendimento, pois conforme o artigo 8º do Estatuto do Índio é nulo qualquer ato praticando entre um índio não integrado e qualquer pessoa estranha à comunidade indígena, quando não há acompanhamento de órgão tutelado competente.

E por último, dar-se-á destaque no próximo tópico à usucapião extrajudicial, trazida pela Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

## **5 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E NA LEI DE REGISTROS PÚBLICO**

A Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil) acrescentou o artigo 1.071, cuja redação remete para a Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), onde incluiu o artigo 216-A, que acrescenta a modalidade de Usucapião Extrajudicial, admitindo que tal modalidade seja feita de forma administrativa, diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da comarca do imóvel usucapiendo.

O artigo 216-A traz os requisitos necessários para a concretização do ato. O pedido deverá ser formulado por advogado munido dos seguintes itens:

- I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel

O pedido será entregue ao Cartório de Registro de Imóveis contendo os documentos e uma ata notarial, que será lavrada pelo tabelião do Cartório de Notas do referido município. A ata é regulada pelo artigo 384 do CPC, onde o tabelião relata “[...] a existência e o modo de existir de algum fato”, ou seja, é um documento com fé pública onde relata o que de conhecimento é do tabelião, onde este poderá ir até o local e de fato fazer um reconhecimento de área.

Após a entrega do pedido, este será autuado pelo oficial do cartório e poderá ter um prazo prorrogado a partir da prenotação, para complemento, até o acolhimento ou não do pedido. Em seguida, o oficial dará ciência à União, Estado e Município, para que se manifestem no prazo de 15 dias sobre o pedido, bem como promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, a fim de dar ciência a possíveis terceiros interessados e para que estes, no prazo de 15 dias, se manifestem.

O não registro da usucapião extrajudicial não impede que seja aberta uma Ação de Usucapião judicial.

Não havendo nenhuma impugnação, a documentação estando completa e de forma correta, o oficial passará para o registro da usucapião. Caso haja algum tipo de impugnação referente ao pedido, deverá o titular do cartório remeter os autos ao juízo da comarca da localização do imóvel, onde caberá ao requerente emendar a inicial, adequando-a ao procedimento ordinário.

## **6 ATA NOTARIAL**

Boczar e Assumpção (2018, p.83) apresentam um passo a passo sobre a Ata Notarial na Usucapião Extrajudicial, ou seja, mostram uma metodologia a ser seguida no caso de usucapião extrajudicial.

A ata notarial é um instrumento de fé pública que deve ser lavrada por um Tabelião de Notas. No caso da Usucapião Extrajudicial, conforme o artigo 5º do Provimento nº 65 do CNJ, a ata deve ser lavrada pelo “[...] tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele”.

O requerimento da ata poderá ser feito pela parte interessada, independente da presença de advogado. A exigência de um advogado somente diz respeito ao pedido no Cartório de Registro de Imóveis.

Ao ser procurado, o Tabelião deve em primeiro lugar agendar uma conversa com o interessado para saber o objeto da usucapião; o tipo de posse; as causas que suspendem ou interrompem a usucapião e o tempo de posse, (BOCZAR e ASSUMPCÃO, 2018, P. 85). Após essa conversa, o tabelião realizará diligências, comparecendo ao imóvel para que seja verificado se o possuidor mora no imóvel, há existência de benfeitorias, se o imóvel é cercado seja com cerca ou muro; deverá ouvir testemunhas e analisar documentos para que então consiga atestar se a pessoa tem de fato a posse passível.

A Lei diz em “atestar a posse”, porém deve ser entendido no sentido de “comprovar a posse” e, para que seja feita esta comprovação, não basta apenas a palavra do requerente, é necessários documentos. Documentos estes podendo ser, contas de IPTU, água, luz, telefone, cartão de crédito, cartas, fotos do possuidor no imóvel, entre outros. Sendo estas analisadas e posteriormente acrescentadas em ata.

Ainda sobre a comprovação da posse, o artigo 5º, § 2º do Provimento nº 65 do CNJ diz “[...] podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente”.

A diligência será cobrada apartada do valor da ata, sendo estes valores estipulados pela tabela de cada Estado. Conforme o artigo 26, I do Provimento nº 65 do CNJ:

No tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Em Minas Gerais, a tabela de emolumentos é editada pela Lei Estadual 15.424/04. O valor cobrado pela ata notarial de usucapião extrajudicial deve ter por base o valor venal do imóvel, conforme já explicado pelo artigo 26, I do Provimento nº 65 do CNJ. Abaixo apresenta-se a tabela de emolumentos referentes a ata notarial para usucapião, vigente em 2018 a partir de 01/05/2018 até 31/12/2018.

2.2 – Para fins de usucapião extrajudicial (inciso V do parágrafo único do art. 234 do Provimento Nº 260/CGJ/2013) – os mesmos valores finais ao usuário previstos na alínea "b" do número 4 desta tabela			
até 1.400,00	89,00	34,00	123,00
de 1.400,01 até 2.720,00	146,00	56,00	202,00
de 2.720,01 até 5.440,00	211,00	81,00	292,00
de 5.440,01 até 7.000,00	293,00	113,00	406,00
de 7.000,01 até 14.000,00	390,00	150,00	540,00
de 14.000,01 até 28.000,00	504,00	194,00	698,00
de 28.000,01 até 42.000,00	634,00	244,00	878,00
de 42.000,01 até 56.000,00	780,00	301,00	1.081,00
de 56.000,01 até 70.000,00	943,00	363,00	1.306,00
de 70.000,01 até 105.000,00	1.187,00	457,00	1.644,00
de 105.000,01 até 140.000,00	1.427,00	663,00	2.090,00
de 140.000,01 até 175.000,00	1.526,00	709,00	2.235,00
de 175.000,01 até 210.000,00	1.625,00	755,00	2.380,00
de 210.000,01 até 280.000,00	1.724,00	955,00	2.679,00
de 280.000,01 até 350.000,00	1.772,00	982,00	2.754,00
de 350.000,01 até 420.000,00	1.820,00	1.008,00	2.828,00
de 420.000,01 até 560.000,00	1.868,00	1.234,00	3.102,00
de 560.000,01 até 700.000,00	1.970,00	1.302,00	3.272,00
de 700.000,01 até 840.000,00	2.073,00	1.370,00	3.443,00
de 840.000,01 até 1.120.000,00	2.176,00	1.680,00	3.856,00
de 1.120.000,01 até 1.400.000,00	2.357,00	1.820,00	4.177,00
de 1.400.000,01 até 1.680.000,00	2.539,00	1.959,00	4.498,00
de 1.680.000,01 até 3.200.000,00	2.720,00	2.100,00	4.820,00
acima de 3.200.000,00	3.400,00	2.625,00	6.025,00

Após finalizada a ata notarial, a parte interessada, representada por seu advogado, comparecerá ao cartório de Registro de Imóveis, apresentando os documentos exigidos por lei, requerendo a prenotação do usucapião extrajudicial.

## 7 REGISTRO DE IMÓVEIS

Para o requerimento da prenotação no Cartório de Registro de Imóveis da cidade onde o imóvel foi usucapido, é obrigatório que seja um advogado a proceder o pedido e que este esteja munido de todos os documentos obrigatórios apontados no artigo 216-A da Lei 6.015/73.

Para que seja prenotado, o requerimento da Usucapião Extrajudicial, a parte deve efetuar o pagamento do processamento, que tem seus emolumentos regulados pela Lei Estadual 15.424/2004, sendo a tabela corrigida pela mesma Lei, vigente em 2018 a partir de

29/03/2018 até 31/12/2018 O processamento na vigência desta tabela está no valor de R\$ 1.748,00 (um mil, setecentos e quarenta e oito reais), pagamento este que não é ressarcido caso o pedido não seja registrado.

Após o pagamento do processamento, o requerimento passará por análise da documentação apresentada. Será em primeiro momento analisada se a competência do pedido é do Registro de Imóveis daquela circunscrição; em seguida será verificada a legitimidade ativa para efetuar tal requerimento, ou seja, se a procuração apresentada tem os poderes especiais para o procedimento da usucapião. O artigo 216-A da Lei de Registro Público, em seus incisos de I a IV, acrescentando-se o artigo 4º do Provimento 65 do CNJ, completam a lista de documentos exigidos. Havendo alguma irregularidade nos documentos apresentados, o oficial do cartório apresentará uma nota de devolução detalhando as pendências que impedem o prosseguimento do pedido.

O oficial do cartório também dará ciência à União, ao Estado e ao Município para que estes, caso se interessem, manifestem-se no prazo de 15 (quinze) dias. A não manifestação gera presunção de concordância. Também deverá ser publicado edital em jornal de grande circulação, para que terceiros interessados tomem ciência e, querendo, possam se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias subsequentes ao da publicação.

No caso da usucapião extrajudicial de imóvel rural, o artigo 19 do Provimento, nº 65 do CNJ, exige a apresentação da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), que será emitido pelo órgão ambiental competente, e deverá ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), que é emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Por fim, no que tange à usucapião extraordinária de imóvel rural, será apresentada a certidão do INCRA, atestando que o imóvel a ser usucapido não se sobrepõem a nenhum outro e que atende às exigências técnicas.

Analisada toda a documentação apresentada e não havendo nenhuma irregularidade o oficial do Cartório de Registro Imóveis passará ao registro da usucapião. O Provimento nº 65 do CNJ no artigo 20 *caput* determina a abertura de uma nova matrícula, porém no § 1º diz que se a área usucapida for referente à totalidade do imóvel, deverá ser averbado na matrícula já existente.

Por fim, o artigo 26 do Provimento nº 65 do CNJ, parágrafo II, traz sobre a cobrança de emolumentos no registro, tendo por base o valor venal do imóvel, sendo 50% dos emolumentos para o registro e 50% para aquisição da propriedade. Abaixo tem-se a tabela 4 de emolumentos, que é regulada pela Lei Estadual 15.424/2004, referente a usucapião extrajudicial, vigente em 2018 a partir de 01/05/2018 até 31/12/2018.

8 – Usucapião			
a) Pelo processamento de usucapião administrativo no cartório	1.444,00	304,00	1.748,00
b) Pelo registro, os mesmos valores finais ao usuário previstos na alínea "e" do número 5 desta tabela			
até 1.400,00	89,00	34,00	123,00
de 1.400,01 até 2.720,00	146,00	56,00	202,00
de 2.720,01 até 5.440,00	211,00	81,00	292,00
de 5.440,01 até 7.000,00	293,00	113,00	406,00
de 7.000,01 até 14.000,00	390,00	150,00	540,00
de 14.000,01 até 28.000,00	504,00	194,00	698,00
de 28.000,01 até 42.000,00	634,00	244,00	878,00
de 42.000,01 até 56.000,00	780,00	301,00	1.081,00
de 56.000,01 até 70.000,00	943,00	363,00	1.306,00
de 70.000,01 até 105.000,00	1.187,00	457,00	1.644,00
de 105.000,01 até 140.000,00	1.427,00	563,00	2.090,00
de 140.000,01 até 175.000,00	1.526,00	709,00	2.235,00
de 175.000,01 até 210.000,00	1.625,00	755,00	2.380,00
de 210.000,01 até 280.000,00	1.724,00	955,00	2.679,00
de 280.000,01 até 350.000,00	1.772,00	982,00	2.754,00
de 350.000,01 até 420.000,00	1.820,00	1.008,00	2.828,00
de 420.000,01 até 560.000,00	1.868,00	1.234,00	3.102,00
de 560.000,01 até 700.000,00	1.970,00	1.302,00	3.272,00
de 700.000,01 até 840.000,00	2.073,00	1.370,00	3.443,00
de 840.000,01 até 1.120.000,00	2.176,00	1.680,00	3.856,00
de 1.120.000,01 até 1.400.000,00	2.357,00	1.820,00	4.177,00
de 1.400.000,01 até 1.680.000,00	2.539,00	1.959,00	4.498,00
de 1.680.000,01 até 3.200.000,00	2.720,00	2.100,00	4.820,00
acima de 3.200.000,00	3.400,00	2.625,00	6.025,00

## 8 DA DIFÍCULDADE NO REGISTRO DA USUCAPIÃO

Em conversa com funcionária do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Conceição das Alagoas/Minas Gerais, foi-me relatado que, após a vigência da Lei 13.105/2015 até a presente data, não foi feito nenhum registro de Usucapião Extrajudicial. Relatou, ainda, que há pedidos de registro, porém até a presente data não houve nenhum registro. Inquirida sobre o motivo do não registro, foi dito que uma das maiores dificuldades encontradas é em colher assinatura dos confrontas do imóvel a ser usucapido. Os confinantes alegam, nessas ocasiões, o desconhecimento do requerente no referido imóvel ou até a preferência por não se manifestarem. Foi dito, também, que com o tempo gasto para a procura dos confrontantes para assinar ou de outros documentos que foram solicitados em nota de devolução, as certidões exigidas no artigo 4º, inciso IV do Provimento nº 65 do CNJ, vencem, sendo necessário nova expedição destas.

Outro item em que foi citado pela funcionária que dificulta o registro é o valor dos emolumentos, pois é necessário o pagamento do processamento para análise. Esse pagamento constitui-se no valor devido ao registro, mais os honorários advocatícios, pois é requisito básico a presença de um advogado.

## 9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como principal objetivo a explanação sobre a usucapião extrajudicial, demonstrando os pontos positivos e negativos de tal norma. Elucida ainda os requisitos e espécies de usucapião, sendo elas extraordinária, ordinária urbana e rural, familiar, e indígena, bem como a prescrição aquisitiva extrajudicial, como modo de aquisição da propriedade.

Foi aberto um item específico para ser falado sobre a usucapião extrajudicial que foi instituída pelo artigo 216-A da Lei 6.015/73, incluído pela lei 13.105/15, no artigo 1.071. Empregou-se como referência para estudo desse tipo de usucapião, o provimento nº 65 do CNJ, ordenamento este que teve por finalidade a elucidação de dúvidas e discriminou os requisitos da usucapião extrajudicial, dando mais celeridade e clareza.

A usucapião extrajudicial surgiu para desafogar o judiciário e utilizar o meio extrajudicial para a solução de causas de menor potencial, da mesma forma como fez com o divórcio extrajudicial, visando novamente utilizar o extrajudicial para desafogar o judicial. Com os requisitos e as normas, devidamente cumpridos, conceder-se-á uma escritura (escritura de divórcio consensual) ou uma matrícula (usucapião extrajudicial), com valor de sentença.

Na última parte do trabalho apresentou-se um relato de uma funcionária do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Conceição das Alagoas/Minas Gerais, que relatou as dificuldades existentes pelas partes interessadas na aquisição da propriedade pelo meio da usucapião. Também relatou que, desde a vigência da lei até o presente momento, naquele cartório, não houve nenhum registro de usucapião, demonstrando assim a ineficácia da lei.

## **EXISTING DIFFICULTIES IN THE CURRENT FOR THE REGISTRATION OF THE EXTRAJUDICIAL USUCAPION**

### **ABSTRACT**

The purpose of this study is to discuss extrajudicial misappropriation, with the aim of reporting the difficulties in its registration. Extra-judicial usucapião was included in the legal system through Law 13.105 / 2015 (New Code of Civil Procedure) in article 1,071, adding, consequently, article 216-A of the Public Registers Law (Law 6.015 / 73), which together with the CNJ Proceeding 65, regulated the procedure of extrajudicial misappropriation in the Registry Office and Registry of Real Estate. In order to show all the requirements and species of usucapion, the research registers the acquisition prescription as a way of acquiring the property. In addition, it presents the peculiarities of the Real Estate Registry and the difficulties existing for the registration of extrajudicial usucapião. In this article, the bibliographical research, both physical and virtual, on the subject is used. The article also shows the difficulties encountered for the registration of extrajudicial misappropriation, from the preparation of the notarial deed, presentation of it to the Registry of Real Estate Registry, until the definitive registration.

**Keyword:** Usucapião. New Code of Civil Procedure. Public Records Law. Proceeding nº 65 CNJ.

## REFERÊNCIAS

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial Questões Notariais e Tributárias**. Leme/São Paulo: JH Mizuno 2018.

BRASIL. **Lei nº 6.011, de 19 de dezembro de 1973**. Estatuto do Índio. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm)>. Acesso em 06 de novembro de 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Lei dos Registros Público. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em 06 de novembro de 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001**. Lei que regula os artigos 182 e 183 da Constituição Federal da República. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)>.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Vade Mecum, Editora RIDEEL, 23ª Edição.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm)>. Acesso em 06 de novembro de 2018

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Vade Mecum, Editora RIDEEL, 23ª Edição.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004**. Legislação Estadual Mineira. Disponível em: <<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa-nova-min.html?tipo=Lei&num=15424&ano=2004>>. Acesso em 13 de novembro de 2018.

\_\_\_\_\_. **Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em 06 de novembro de 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Volume 5: Direito das Coisas**. 12. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: direito das coisas**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017.

MINAS GERAIS. **Tabela de Emolumentos 2018**.

<<http://www.recivil.com.br/app/webroot/files/uploads/2018/Tabela%20Emolumentos/01-05%20a%2031-12/Sem%20recompe/tabela%201sem%20arredondamento.pdf>>. Acesso em 13 de novembro de 2018