

FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE

EVELYN CONSTANTINA DE FREITAS SANTOS

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCESSO E SUA
REGULAMENTAÇÃO NO ESTADO DE SERGIPE**

**ARACAJU
2017**

S237u SANTOS, Evelyn Constantina de Freitas.

Usucapião Extrajudicial: a desjudicialização do Processo e sua regulamentação no estado de Sergipe / Evelyn Constantina de Freitas Santos. Aracaju, 2017. 71f.

Monografia (Graduação) Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Direito.

Orientador: Prof. Me. Kleidson Nascimento dos Santos

1. Usucapião Extrajudicial 2. Poder Judiciário 3. Cartórios 4. Estado de Sergipe I. TÍTULO.

CDU 347.232.4(813.7)

EVELYN CONSTANTINA DE FREITAS SANTOS

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCESSO E SUA
REGULAMENTAÇÃO NO ESTADO DE SERGIPE**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe, como requisito parcial para a conclusão do curso de Bacharelado em Direito.

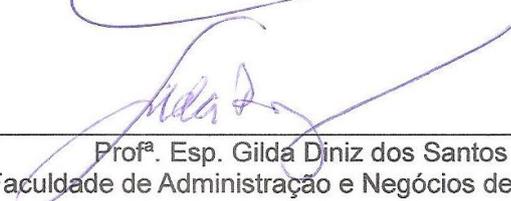
Orientador: Prof. Me. Kleidson Nascimento dos Santos

Aprovada em 07/12/2017

BANCA EXAMINADORA



Prof. Me. Kleidson Nascimento dos Santos
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe



Profª. Esp. Gilda Diniz dos Santos
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe



Prof. Me. Miguel Angelo Feitosa Melo
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, presença constante em minha vida, amigo e protetor que nunca me desamparou.

A minha família, principalmente e especialmente, minha mãe Maria Amélia, mulher guerreira, meu exemplo de vida, que sempre me incentivou e acreditou em mim, quando eu mesma já não acreditava. Ao meu irmão, Plínio, pelo apoio e carinho de sempre, ao meu noivo Marcelo pela compreensão, apoio, amor e dedicação a mim nessa jornada que decide embarcar, a Roberto meu pai de coração pelo incentivo e ensinamentos diários, minha eterna gratidão! Aos meus avós maternos Amélia Matos de Freitas e José Nogueira de Freitas (in memoriam), que guardo profundo amor e eternas saudades.

Aos queridos amigos, pelos momentos de compreensão, solidariedade e descontração nessa jornada, em especial à Ketlen, Kamila e João Vitor, pela amizade e força a cada momento de desânimo ocorrido durante a construção dessa etapa. A Luana, Ellen, Eliaquim, Kalyne, Wesley e Jadson, pelo incentivo indispensável nessa trajetória, todo meu carinho, gratidão e admiração. Aos mestres que participaram de toda minha jornada acadêmica, em especial, à Professora Analice, pelo exemplo de pessoa e excepcional educadora, toda minha admiração, respeito e carinho.

A Defensoria Pública do Estado de Sergipe na pessoa da defensora pública Dra. Flávia Prado Santana Arciere, pelos ensinamentos diários e por ter despertado em mim o interesse pelo instituto da usucapião.

Ao meu orientador, Kleidson Nascimento, pela dedicação, e orientações, o meu profundo agradecimento.

Por fim, muito obrigada a todas as pessoas que direta ou indiretamente fizeram parte dessa conquista, sem vocês nada disso seria possível.

“Até aqui o Senhor nos ajudou.”

(1 Samuel 7:12)

RESUMO

O presente estudo teve por objetivo analisar a usucapião extrajudicial, trazida pelo artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15) que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/73) e sua regulamentação no Estado de Sergipe, trazendo uma importante discussão sobre a usucapião extrajudicial, os requisitos, as especificidades, omissões e demais formas dessa nova modalidade via extrajudicial, demonstrando até que ponto esse instituto foi uma inovação jurídica. O trabalho contribuirá para o mundo jurídico e acadêmico, com abordagem de um tema de suma importância para a sociedade, uma vez que a proposta do instituto é desafogar o judiciário e trazer celeridade para as ações referentes a usucapião em suas diversas modalidades e como no Estado de Sergipe, apesar da regulamentação através do provimento próprio o instituto ainda não possui efetividade e como ao colocá-lo em prática pode facilitar e sanar algumas questões pertinentes de maiores esclarecimentos e aplicabilidade. Em suma, o presente trabalho também alcança caráter regional, ao trazer a aplicabilidade da usucapião extrajudicial no Estado de Sergipe mediante sua recente regulamentação.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial; Poder Judiciário; Cartórios; Estado de Sergipe

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze extrajudicial misappropriation, brought by article 1,071 of the new Civil Procedure Code (Law nº 13.105 / 15), which amended the Public Registers Law (Law nº 6015/73) and its regulations in the State of Sergipe, bringing an important discussion on extrajudicial misappropriation, the requirements, specificities, omissions and other forms of this new modality through extrajudicial, showing to what extent this institute was a legal innovation. The work will contribute to the legal and academic world, addressing a topic of great importance to society, since the proposal of the institute is to unburden the judiciary and bring speed to the actions referring to usucapião in its various modalities and as in the State of Sergipe despite the regulation through its own provision, the institute still does not have effectiveness and how to put it into practice can facilitate and remedy some pertinent issues of greater clarification and applicability. In short, the present work also reaches a regional character, by bringing the applicability of extrajudicial usucapião in the State of Sergipe through its recent regulation.

Keywords: Extrajudicial Usucapião; Judicial power; Offices; State of Sergipe

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 INSTITUTO DA USUCAPIÃO	12
2.1 Fundamento	13
2.2 Requisitos da Usucapião	14
2.3 Modalidades da Usucapião	16
2.2.1 Usucapião extraordinária	16
2.2.2 Usucapião ordinária	16
2.2.3 Usucapião especial urbana	17
2.2.4 Usucapião Especial Rural	17
2.2.5 A usucapião especial coletiva urbana	17
2.3 Procedimento	18
3 NOVO CPC E O INSTITUTO DA USUCAPIÃO	19
3.1 Histórico da Desjudicialização no Brasil	19
4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	22
4.1 Considerações Iniciais	22
4.2 Natureza	24
4.3 Abrangência	25
4.4 Legitimidade	25
4.5 Os Cartórios de Registro Público	26
4.6 Procedimentos	27
4.6.1 Requerimento	27
4.6.2 Ata notarial	28
4.6.3 Planta e Memorial Descritivo	29
4.6.4 Matrícula do Imóvel	29
4.6.5 Justo Título	30
4.6.6 Autuação e Prenotação	30
4.6.7 Registro da Usucapião	30

4.7 Omissões na Regulamentação da Usucapião Extrajudicial	31
4.8 Da Regulamentação no Estado de Sergipe.....	33
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
REFERÊNCIAS.....	41
ANEXOS	43
ANEXO A	44
ANEXO B	53
ANEXO C	60
ANEXO D	67

INTRODUÇÃO

O instituto da Usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade móvel ou imóvel, adquirida não de outra pessoa, mas sim pelo indivíduo que já tem a posse de um imóvel, por um prazo determinado em lei.

Surgiu no direito romano como aquisição quirritária de coisa corpórea pela posse durante determinado tempo e permanece até os dias atuais, demonstrando sua longevidade com o passar dos séculos e sua atualização com a criação de suas modalidades.

O ordenamento jurídico brasileiro permite que a aquisição de uma propriedade de bens seja requisitada observando o tempo, sua destinação social e posse prolongada, permitindo que o possuidor se torne proprietário do bem possuído. O possuidor que utiliza o bem de forma útil e durante longo tempo, acaba sendo beneficiado em relação àquele que nada fez durante todo esse tempo e, ainda, permanece inerte, sem se opor ou dar alguma utilidade a ele, todo procedimento ocorre de maneira judicial, sendo necessário ingressar com uma Ação de Usucapião, finalizado com a sentença do juiz e o registro no cartório de imóveis.

Com a alteração do Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) através do artigo 1071 do Código de Processo Civil, em que foi inserido o artigo 216- A a Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73), surge à possibilidade de realizar o pedido de reconhecimento da usucapião de maneira extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis e o Tabelionato de Notas, buscando desafogar o Poder Judiciário que se encontra sobrecarregado de processos, levando anos para proferir uma sentença de processo de usucapião. Surgi então, a usucapião extrajudicial, buscando uma forma mais célere para aquisição de posse pelo instituto da usucapião.

Diante de tudo que fora exposto, algumas questões importantes se apresentam: O que é usucapião extrajudicial e seu procedimento? De que forma a desjudicialização da usucapião promoverá celeridade e contribuirá para o

ordenamento jurídico? Como estão sendo implantado o novo instituto nos estados brasileiros?

A criação desse instituto tem por finalidade garantir que sejam disponibilizados à população mecanismos que oportunizem a realização do direito através de instrumentos céleres, ágeis, acessíveis e de menores custos econômicos, criando-se a possibilidade de a usucapião vir a ser realizada, também, através de um procedimento extrajudicial que oportunize, com igual eficácia do procedimento judicial, o mesmo objetivo, ajudando a desonerar a asoerbadada carga de trabalho entregue à jurisdição brasileira, como também agilizar o procedimento para aquele que já possui a posse do bem, garantindo sua segurança jurídica.

Diante disso, esta pesquisa contribuirá para o mundo jurídico, acadêmico e para sociedade, ao abordar um assunto atual, analisando o procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial, analisando a segurança do instituto, para os casos em que o pedido do interessado não apresenta conflituosidade, isto é, não existirem interessados em impugnar o pedido do autor, corroborando para um debate jurídico.

O objetivo principal do trabalho é analisar o procedimento da usucapião extrajudicial, consoante o novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) e sua regulamentação no estado de Sergipe. Quanto aos objetivos específicos cita-se estudar as modalidades e requisitos do instituto da usucapião; comparar os procedimentos da usucapião judicial e da extrajudicial e verificar como o a usucapião extrajudicial está sendo aplicada e regulamentada.

O presente estudo tem natureza qualitativa por que se propõem a uma revisão bibliográfica, nos livros, na legislação, sites da internet, artigos científicos e demais materiais disponíveis realizando-se uma visão geral sobre o tema, para então descrever a modalidade de usucapião extrajudicial.

O trabalho foi dividido em cinco capítulos, iniciando com uma breve introdução, em que se apresenta o instituto da usucapião, com a proposição do tema e os objetivos gerais e específicos. No segundo capítulo, aborda-se o instituto da

usucapião, conceito, seu fundamento com base na função social da propriedade, os requisitos (formais, reais e pessoais) necessários para que se possa adquirir a propriedade pelo instituto e também as modalidades contempladas pelo ordenamento jurídico brasileiro (Usucapião Extraordinária, Usucapião Ordinária, Especial Urbana, Especial Rural, Especial Coletiva Urbana e Usucapião Indígena) tanto no Código Civil como em diversas legislações, informações importantes para o amplo entendimento do instituto e sua aplicabilidade.

No terceiro capítulo, explana-se sobre o Novo Código de Processo Civil e o instituto da Usucapião, o que a reforma do Novo Código de Processo Civil, (Lei nº 13.105), apresentou de novidade e sobre o art. 1.071, que alterou a Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), acrescentando o art. 216-A, que trata da usucapião extrajudicial ou usucapião cartorária, que possibilita de forma facultativa que o procedimento da usucapião ocorra pela via extrajudicial. Inicia-se então o desenvolvimento do tema ao pontuar o momento em que a modalidade trazida pelo novo CPC passa a vigorar no ordenamento jurídico brasileiro.

O quarto capítulo versa sobre a usucapião extrajudicial propriamente dita, a motivação da sua criação com o intuito de diminuir a demanda ao Poder Judiciário, que encontrasse assoberbado de diversas ações, a natureza do instituto, sua abrangência em todas as modalidades da usucapião, a legitimidade para solicitar o procedimento no cartório, a figura dos Os Cartórios de Registro Público, como um importante instrumento para a aplicabilidade dos procedimentos, todos os procedimentos necessários desde requerimento até o registro, pontua-se também as omissões encontradas no texto da regulamentação e em seguida o foco é a usucapião extrajudicial em Sergipe, regulamentada pelo provimento 19/2017.

E por fim, há as considerações finais, com o desfecho do trabalho e conclusão diante de todo o estudo realizado no trabalho. Em suma, busca-se esclarecer sobre o tema, de forma detalhada, não apenas no sentido de explicar, mas realizar uma reflexão crítica sobre a aplicação prática desse novo instrumento posto à disposição da sociedade.

2 INSTITUTO DA USUCAPIÃO

O Usucapião é um modo de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente determinados em lei, sendo uma forma de aquisição originária em razão do decurso do tempo, sem vínculo com o antigo proprietário.

Conceitua Rizzardo:

É um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi mansa, pacífica e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o animus domini (2016, p.258)

A doutrina discute a questão de a expressão usucapião ser no feminino ou masculino (a usucapião ou o usucapião), boa parte da doutrina, ou seja, a majoritária entende que a palavra usucapião que é de origem Latina é do radical feminino então o termo seria a usucapião. Essa é uma discussão doutrinária que é trazida por autores como Orlando Gomes e Sílvio Rodrigues e a qual Sílvio Venosa não compartilha e discorda, porque para ele a expressão usucapião pode ser utilizada tanto no masculino quanto no feminino.

Conforme disserta Ribeiro (2010) o surgimento do instituto da usucapião se deu de maneira consolidada no direito romano, através da Lei das XII Tabuas que consagrou o instituto de aquisição da propriedade. Na sua origem o tempo para aquisição era de um a dois anos e existia a necessidade do usucapiente ser cidadão romano, não pode ser solicitado por peregrinos.

Com o passar do tempo disserta Venosa (2016), o instituto foi sofrendo evoluções, e ainda em Roma passou-se também a exigir mais alguns requisitos como o justo título e a boa-fé que se aliaram ao tempo e a posse para o indivíduo pudesse usucapir o bem, durante o império de Justiano em Roma, ocorreu a unificação das regras da *praescriptio longi temporis* e do *usucapio*, e sua evolução permaneceu até hoje nos ordenamentos jurídicos pelo mundo.

Conforme, Nader:

A usucapião possui duplo caráter, ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde. Assim, usucapião pode ser definida como a aquisição do domínio de bens móveis ou imóveis, ou de outros direitos reais pela posse prolongada. A posse mansa e pacífica, com o chamado animus domini, ou ânimo de dono, ou seja, a vontade de se assenhorear da coisa. Através dela, transforma-se em domínio a posse, depois de preenchidos determinados requisitos legais, dentre eles, o principal, o decurso de tempo estabelecido. (2010, p.108).

2.1 Fundamento

O fundamento desse instituto é o princípio da função social, tendo em vista que o proprietário deve exercer o seu direito sobre o bem e dar utilidade ao mesmo usando-o, não podendo deixar de dá-lhe utilidade, pois não o fazendo abrirá precedentes para que um terceiro possa tomar posse de sua propriedade e dê-lhe função.

Conforme Chaves e Rosenvald (2015) a função social incide sobre a própria estruturada da propriedade, portanto, recai sobre qualquer bem, variando em intensidade em cada situação concreta, de acordo com as efetivas utilidades dele para a sociedade.

Nader (2010) leciona que dada à função social da propriedade, o descaso ou negligência do proprietário, deixando o imóvel em estado de abandono, constitui um motivo de preocupação da sociedade, que se preocupa cada vez mais, em face do permanente crescimento dos índices demográficos, com o aproveitamento da utilidade e capacidade produtiva em geral das terras e das unidades edificadas. Em contrapartida à omissão, o possuidor apropriou-se da coisa, mantendo-a publicamente e revelando interesse em tirar proveito de sua utilidade.

Com o reconhecimento do direito de propriedade pelo instituto da usucapião, o até então possuidor passa a exercer os atributos da propriedade, tendo direito de usar, fruir, como também de dispor e reaver o imóvel, por consequência do registro da propriedade agora de sua propriedade.

2.2 Requisitos da Usucapião

A lei, por sua vez estabelece requisitos para que se possa adquirir a propriedade através da usucapião, por se tratar de um modo originário de aquisição do domínio, em que não há transmissão da propriedade para um novo proprietário, tornando esse instituto diferenciado.

Segundo Nader (2010) o preenchimento dos requisitos deve ser comprovado pelo usucapiente e por todos os meios disponíveis. O conjunto das provas é que gera o convencimento de que ocorreu a aquisição do imóvel pela usucapião.

Os requisitos são pessoais, formais e reais, quanto aos requisitos pessoais:

É indispensável observar a capacidade jurídica do adquirente, sendo que o ato completa-se caso haja a devida assistência ou representação; em relação às pessoas jurídicas, pode atuar como pólo da demanda, para algumas categorias de usucapião, como o ordinário e o extraordinário, mas não das que exigem moradia, como o especial rural e urbano, pois por óbvio não possui moradia e sim sede. (SILVA,2017, p.30).

Os requisitos reais observam se o bem que se pretende adquirir é suscetível de ser usucapido, ou seja, está disponível. Pois, apenas podem ser objeto da usucapião bens particulares, pois os bens públicos são insuscetíveis de usucapião, conforme os artigos 183 §3º e 191, parágrafo único da Constituição Federal, como também os que constam no art. 102, do Código Civil, que são os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno.

Os requisitos formais assimilam os elementos necessários para que possa ocorrer a usucapião, sendo eles a posse, o lapso temporal, o justo título e a boa-fé. De acordo com Ribeiro (2010) a posse, com o lapso temporal, são os dois elementos essenciais e presentes em todas as modalidades da usucapião, sua relevância encontra-se atrelada ao direito de propriedade, que deve ser exercido de acordo com a destinação econômica e social.

Em relação a posse, preconiza Gonçalves (2014) deve ser contínua, isto é, sem interrupção. O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente. Devendo ter conservado durante todo o tempo e até o

ajuizamento da ação de usucapião. Pontua também, que o fato de o possuidor mudar-se para outro local não significa, necessariamente, que ele abandonou a coisa, principalmente se continuou comportando-se como dono em relação à coisa.

Já com relação ao tempo, vai depender da exigência de cada modalidade de usucapião, estando previstas nas legislações sobre o tema, em especial no Código Civil. A prescrição aquisitiva deverá observar a contagem ininterrupta do lapso temporal, devendo estar completa quando da propositura da ação.

Em relação ao justo título, não se faz necessário a todas as modalidades da usucapião. Desse modo:

Justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acreditar que ele outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial (SILVA, 2017, p. 33 apud FARIAS; ROSENVALD, 2015, p.357).

E por fim, a boa-fé que tem o intuito de compreender o estado subjetivo do possuidor de que determinado bem lhe pertence de direito, não estando ciente de qualquer vício na aquisição ou fatos impeditivos. Presumindo que ocorreu tudo certo na aquisição.

É um pressuposto ligado a moral, em que o possuidor tem a crença de que realmente lhe pertence a coisa. É a certeza de seu direito, a confiança que aquilo lhe pertence, a boa-fé ou é integral, ou não existe.

Segundo, Ulhoa:

Em todas as espécies de usucapião, há três elementos comuns à posse: continuidade, inexistência de oposição e a intenção de dono do possuidor. São os elementos que, aliados aos requisitos próprios de cada espécie, caracterizam a posse que dá ensejo à aquisição do imóvel por usucapião; a chamada posse ad usucapionem. (2012, p. 196).

Enfim, a usucapião somente poderá ser configurado quando o objeto preencher os requisitos exigidos, atender os requisitos pessoais, reais, e os formais descritos.

2.3 Modalidades da Usucapião

O Código Civil vigente contempla algumas modalidades de usucapião que se mostram como importante instrumento na regularização da questão fundiária, rural ou urbana. Conforme leciona, Nader (2010), apenas os bens particulares podem ser objeto de usucapião, pois o art. 102 do Código Civil veda esta modalidade de aquisição relativamente aos bens públicos.

A usucapião extraordinária que encontra suporte normativo no art. 1.238 do Código Civil, a usucapião ordinária com previsão legal e no art. 1.242, a usucapião especial urbano artigo 1.240 e a usucapião especial rural artigo 1.239.

2.2.1 Usucapião extraordinária

Considerada a modalidade geral, por não exigir um justo título e tão pouca boa-fé, requer que o interessado tenha posse ininterrupta e sem oposição pelo prazo de 15 anos, com o detalhe de que se o local for utilizado como sua moradia habitual ou tenha realizado obras ou serviços, o prazo decai para 10 anos.

2.2.2 Usucapião ordinária

Positivada no artigo 1242 do Código Civil, requer a comprovação do justo título e da boa-fé, que o imóvel deve ser usado para moradia ou tenha sido realizado algum investimento de interesse econômico ou social, além de uma posse contínua e sem contestação pelo prazo de 10 anos.

De acordo com o parágrafo único do artigo 1.242 o prazo pode decair pela metade se o imóvel foi adquirido de maneira onerosa, com base no registro constante no respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores tiverem estabelecido a sua morada, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

2.2.3 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana possui características específicas, pois restringe a extensão que pode ser usucapida, estipulando a área em 250 metros quadrados, além do prazo de 05 anos sem interrupção ou qualquer oposição, além de o bem ter que ser utilizado como moradia pelo possuidor e sua família.

2.2.4 Usucapião Especial Rural

Prevista na Constituição Federal, art. 191, e também na Lei Civil, art. 1.239, a espécie exige, não só os requisitos básicos já citados para todas as modalidades, como também os seguintes:

a) não ser o possuidor proprietário de imóvel rural ou urbano; b) cinco anos de duração mínima da posse com animus domini, sem interrupção, mansa e pacífica; c) o imóvel deve estar situado na zona rural e não exceder a cinquenta hectares; d) além de habitar no imóvel, desenvolver o cultivo da terra e produzir com o seu trabalho ou da família (Código Civil, 2017, pág. artigo 1.239).

2.2.5 A usucapião especial coletiva urbana

Modalidade que abrange áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que estão ocupadas por população de baixa renda e utilizam para sua moradia, pelo prazo de, pelo menos, cinco anos, ininterruptamente e sem oposição de terceiros, em situação que não é possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, tendo que serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Esta modalidade encontra-se disciplinada no artigo 10 da Lei nº 10.247/2001.

Silva, destaca que:

Por um lado, as modalidades especiais dispensam o justo título e a boa-fé, no entanto, são limitadas tanto pela área, além da exigência de não ser proprietário de outro imóvel ou ter o mesmo direito reconhecido mais de uma vez, conforme a literalidade do artigo 1240, §2º, do Código Civil. (2017, p.36).

Com o passar do tempo, foram criadas outras modalidades conforme a situações apresentadas na sociedade, como a usucapião indígena e também o advento da usucapião extrajudicial do artigo 1071, do Código de Processo Civil, será analisado nesse trabalho.

2.3 Procedimento

O procedimento da usucapião deve ser proposto pelo atual possuidor do imóvel, ou seja, o usucapiante ou legitimado ativo podendo ser qualquer pessoa que tenha capacidade de direitos na órbita civil.

Tendo início com a petição inicial, em que o autor descreve de maneira mais detalhada possível o imóvel que pretende usucapir contendo a descrição de todos os dados do imóvel, a área de confrontação e também a planta do imóvel feita por um engenheiro (profissional habilitado), como também, deve constar a certidão de registro do imóvel em anexo. A ausência do registro não torna insuscetível a usucapião, se preenchidos os demais requisitos, podendo assim, dar continuidade ao procedimento.

Pinheiro (2011) discorre sobre o fato de que a petição inicial deverá ter seu pedido devidamente fundamentado, bem como deverá conter em anexo a planta do imóvel, devendo requerer a citação de quem o nome estiver constando no registro do imóvel a ser usucapido, bem como daqueles que forem confinantes.

A planta vem acompanhada da certidão do registro imobiliário do imóvel, como também deve apresentar os documentos que comprovam a posse, podendo ser boleto de pagamento de IPTU, conta de água, luz.

Em seguida deverão ser citados os confrontantes, a Fazenda Pública, os titulares anteriores do registro imobiliário e os terceiros incertos e não sabidos, esses serão citados por Edital. O Ministério Público ao ser intimado, poderá interferir mediante a verificação se assunto é entre particulares ou não, assim manifestando se há ou não interesse público.

Posteriormente poderá ou não ser realizada uma perícia judicial do imóvel

para apurar os fatos para saber a quanto tempo o mesmo foi construído, depois ocorre uma audiência de conciliação, caso haja contestação é feita a audiência de instrução, contexto em as testemunhas são ouvidas e chega-se nas alegações finais, sendo possível que ocorra o julgamento antecipado do processo após a perícia, quando não há contestação o juiz sentencia, sendo a sentença de usucapião meramente declaratória, pois apenas vai declarar que o usucapiente exerce a posse e atende os requisitos da Usucapião.

3 NOVO CPC E O INSTITUTO DA USUCAPIÃO

A reforma do Novo Código de Processo Civil, (Lei nº 13.105), sancionada em 16 de março de 2017, apresentou uma série de alterações no ordenamento jurídico, dentre elas o surgimento da usucapião extrajudicial.

O artigo 1.071, alterou a Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), acrescentando o art. 216-A, que trata da usucapião extrajudicial ou usucapião cartorária, estabelecendo requisitos e procedimento que será explorado nos capítulos seguintes.

De maneira que se não houver litígio e todas as partes estiverem de acordo, o autor do requerimento pode fazer perante um cartório com o tabelião sem a necessidade de um processo judicial, ou seja, pela via extrajudicial.

3.1 Histórico da Desjudicialização no Brasil

É importante salientar, que procedimentos pela via extrajudicial já se fazem presente no ordenamento jurídico brasileiro desde que surgiu a necessidade de agilizar e tornar prático a resolução de alguns conflitos, importante citar a importância da Emenda Constitucional 45/2004, conhecida como “Reforma do Judiciário”.

A emenda além de reformar pontos importantes no Poder judiciário apresentou preocupação com duração razoável do processo motivado pelo já positivado inciso LXXVIII, do artigo 5º, que garante a efetividade e a celeridade dos

procedimentos processuais, percebe-se então um primeiro indício da intenção de buscar a desjudicialização como um via de escape para minimizar o excesso de demanda para o poder judiciário.

Apesar de historicamente já se apresentarem indícios da aplicabilidade da desjudicialização pela via extrajudicial, o marco inicial da ideia desse procedimento podemos dizer que foi a Lei da Retificação de Registro imobiliário (Lei nº 10.931/04), essa lei possibilita que a retificação seja feita de forma extrajudicial, através de uma petição que é formulada pelo interessado ou por um formulário que é disponibilizado por um Oficial do Registro de Imóveis, apresentando então a possibilidade de simplificação do processo retirando tanto quanto possível a intervenção do juiz.

Pontua-se também a existência da Medida Provisória nº 2220/2001, que se destinava à concessão de uso especial para fins de moradia, com exigência de requisitos como área urbana de até 250 metros quadrados, tinha como diferencial o fato de que autorizava que o título fosse obtido pela via administrativa perante o órgão competente, no caso a Administração Pública e depois levado a registro em Cartório.

Dentro do contexto, a Lei nº 11.441/07 que trata do inventário extrajudicial inovou ao possibilitar que os casos de separação e divórcio consensuais e inventário, fossem resolvidos pela via extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos legais exigidos, podendo ser realizados por meio de escritura pública.

Antes de adentrar a usucapião extrajudicial trazida pelo novo CPC, há de se observar a importante Lei nº 11.977/2009 também conhecida como Programa de desenvolvimento habitacional denominado Minha Casa, Minha Vida. Tendo como prioridade beneficiar aqueles que morassem em assentamentos irregulares e a população de baixa renda, por se encontrarem em áreas de risco ou em outras causas em que fosse necessária a realocação ou regularização fundiária.

Silva (2017) disserta que no caso em questão, a área deveria ser ocupada de forma pacífica, por um prazo mínimo de 05 anos, devendo ser situada nas zonas especiais de interesse social ou em áreas declaradas pela União, Estado, Municípios

ou Distrito Federal de interesse para implantação de projetos de regularização de interesse social.

Esta lei implementou pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro o procedimento da usucapião administrativo. No entanto, é importante observar que a mesma tratava de uma situação peculiar e possuía efeitos limitados:

... a implementação do Usucapião Administrativo pelo PMCMV teve efeitos bastante limitados, pois (I) foi prevista exclusivamente para regularização fundiária urbana, (II) envolvendo procedimento administrativo bastante complexo, (III) a contagem do prazo usucapional se atrela ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 lei 11.977/2009). Portanto, compete ao Registrador de Imóveis o reconhecimento extrajudicial do usucapião, a partir do registro da legitimação de posse convertida em propriedade após a passagem de um lustro de tempo (Cinco anos) (DORNELLES ; JUNIOR, 2015 apud KUMPEL, 2014).

De acordo com Albuquerque Junior (2015), o artigo 60 da Lei nº 11.977/09 já previa uma modalidade similar a usucapião extrajudicial, ao tratar de separar áreas de interesse social e promover a facilitação da regularização fundiária em áreas urbanas, priorizando os moradores de assentamentos irregulares, de populações de baixa renda, em razão de estarem em áreas de risco ou outras causas em que fosse necessária a realocação ou regularização fundiária sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida onde prioritariamente seriam beneficiários.

Dessa forma, procedimentos como a usucapião extrajudicial, que são classificados como de jurisdição voluntária de natureza não contenciosa, passaram a ser deslocados também para a esfera extrajudicial. Sendo assim, a:

Desjudicialização é um fenômeno que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos. O principal objetivo é conferir eficácia ao princípio constitucional da celeridade e adequar o instrumento judicial aos anseios da sociedade por meio da rapidez na solução dos conflitos (Braga, 2016, p. 3 apud Provensi, 2015, p.10).

Contudo, mesmo com o crescimento de dispositivos para ser utilizada pela

via extrajudicial, a usucapião continuou a ser o meio tradicional de processamento da aquisição da propriedade pelo uso, visto que o procedimento extrajudicial tinha efeitos restritos e não poderia ser utilizado em todas as modalidades de usucapião. Assim sendo, somente com a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 o novo Código de Processo Civil, é que foi positivada em seu artigo 1.071, que acrescentou no Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o artigo 216-A a usucapião extrajudicial.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

4.1 Considerações Iniciais

O novo Código de Processo Civil criou o instituto da usucapião extrajudicial, de modo que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis pode conceder a usucapião requerida. A legislação gerou grande expectativa perante a sociedade jurídica, como uma forma ágil de regularização fundiária através da legitimação da posse pela prescrição aquisitiva, principalmente pela forma especial de congacamento com que foi apresentada.

Conforme relata Silva (2017) o Poder Judiciário, está bastante assoberbado, com milhares de demandas, por isso se fez necessário “desafogá-lo” atribuindo esse procedimento para via extrajudicial, confiando aos tabeliães e oficiais de registro a segurança, já que o ato inaugural do procedimento da Usucapião extrajudicial se dá no Tabelionato de Notas, onde serão verificados os requisitos materiais da usucapião.

A modalidade da usucapião extrajudicial foi pensada sem prejuízo da via jurisdicional, tendo como diferencial ser processado diretamente perante o cartório de registro em que estiver situado o imóvel usucapiendo a requerimento do interessado, apesar de ver uma via alternativa à participação do advogado no é essencial.

O artigo 1.071 do CPC determina 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, a requerimento do interessado, representado por advogado (2015).

O dispositivo atribui aos notários e registradores a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional ao adicionar o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: 3 I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a Publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 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. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. 4 § 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum(Código de Processo Civil, 2015).

A novidade, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer modalidade de usucapião em que haja consenso, ampliando consideravelmente o âmbito de aplicação do instituto. Destaca-se ainda, o estímulo à resolução extrajudicial de conflitos, o que alude à prevenção do estabelecimento de possíveis litígios, contribuindo assim para a efetivação da função social da propriedade e diminuição de demanda para o judiciário.

Destaca Araújo:

Na usucapião, muito embora desejável a solução consensual, ela não é facilmente verificada no dia a dia. A disputa pela posse e, conseqüentemente, pelo direito de formação da propriedade dificilmente alcança solução pacífica. No entanto, a experiência judiciante indica que muitas causas podem ser solucionadas de modo consensual. (2015, p.426).

Relevante observar que apesar do Código Civil identificar em seus artigos 1260 e 1238, respectivamente a usucapião tanto para bens móveis quanto imóveis, cumpre esclarecer que a modalidade extrajudicial é voltada para bens imóveis.

4.2 Natureza

O processo da usucapião extrajudicial é um processo de natureza administrativa, ou seja, não é jurisdicional, o que não impede que ocorra uma revisão jurisdicional. A qualquer tempo a questão poderá ser levada ao poder judiciário, que poderá reformar a decisão que foi dada no âmbito administrativo.

Nota-se a importância do sistema notarial e do registro imobiliário brasileiro, este que sempre teve um papel relevante para a garantia dos direitos fundamentais, principalmente no que diz respeito à dignidade da pessoa humana, em especial o direito da propriedade, realizando uma atividade com a concepção de garantia da efetividade e da estabilidade de direitos que o Estado a consagra, em que a certeza reside exatamente na segurança jurídica

4.3 Abrangência

A usucapião extrajudicial pode ser utilizada em qualquer espécie de prescrição aquisitiva, porém, se faz necessário que estejam presentes os requisitos exigidos, de acordo com cada espécie da usucapião. Braga (2017) ressalta que, além disso, todas as coisas imóveis podem ser objetos de usucapião extrajudicial, ou seja, somente objetos de direitos reais imobiliários, exceto os que estão excluídos, por sua natureza ou disposição, não podendo ser usucapidos aqueles bens inalienáveis por disposição legal ou decisão judicial, como também não poderá ser objeto de usucapião os bens imóveis públicos, conforme disposição do art. 102 do Código Civil e artigos 183 e 191 da Constituição Federal.

Não havendo litígio, todavia, é até mais recomendável que a questão iuris não seja submetida ao Poder Judiciário, o que permite, a um, que o Juiz possa dedicar-se com mais tempo e afinco as tormentosas questões litigiosas que lhes são submetidas, e, a dois, que haja maior celeridade sem perda de segurança jurídica, ao ser a questão resolvida por outro profissional do Direito que, com mais liberdade de atuação, mas com certas características funcionais, como a fé pública, a independência e a imparcialidade, por exemplo, pode dar solução segura e rápida ao deslinde da questão (Braga, 2016, p.5 apud Brandelli, 2016,pag.16).

Conforme leciona Brandelli (2016), o processo extrajudicial da usucapião será administrativo e será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, considerado autoridade administrativa, que deverá analisar todo o conjunto probatório, deferindo ou denegando o pedido ao final, não deixando de ater-se a questões administrativas, não podendo analisar questões jurídicas. Mesmo que o procedimento e o reconhecimento sejam feitos pela via administrativa, a aquisição continua a ser originária.

4.4 Legitimidade

A princípio, no que diz respeito a usucapião, entende-se como o legitimado ativo aquele que tem a posse ad usucapionem, porém, a legitimidade ativa na usucapião extrajudicial foi ampliada, ao passo que qualquer pessoa que tenha interesse jurídico justificado, legítimo e comprovado poderá requerê-la.

Enquanto, de acordo com Braga (2017) a legitimidade passiva no processo extrajudicial será definida pelo pedido e não há de se falar autor e réu, visto que o Oficial do Registro de Imóveis somente lida com pretensões que não existe afronta.

Por não se tratar de um litígio, surgem como legitimados passivos os titulares dos direitos registrados na matrícula do imóvel e dos confinantes, bem como a União, o Estado ou Distrito Federal e o Município.

4.5 Os Cartórios de Registro Público

Os Cartórios de Registro Público, sempre figuraram como um importante instrumento para a aplicabilidade dos procedimentos via extrajudicial, além de conferir à segurança jurídica necessária as relações negociais surgidas entre particulares, garantindo a paz na sociedade.

Os profissionais do Cartório têm importante papel, porque depende deles que as relações jurídicas estabelecidas sobre sua responsabilidade tornem-se

eficazes perante as partes e junto à sociedade, como também, evitar que surjam vícios nos negócios jurídicos.

“Como agentes estatais, os notários e registradores exercem a fé pública que lhes é delegada pelo Estado e que possui um duplo aspecto: a) na esfera dos fatos, o efeito de presunção de veracidade atos praticados e, conseqüentemente, de seu valor probatório; b) na esfera do Direito, a autenticidade e legitimidade dos atos e negócios documentados ou levados à publicidade registral.” (SILVA, 2017, p.41 apud LOUREIRO, 2017, p.53).

De acordo com Vanin (2016), para a efetivação da desjudicialização, o Poder Judiciário conta com o auxílio de um importante aliado, que é o cartório extrajudicial, que de maneira rápida vem contribuindo de maneira significativa para a agilidade das solicitações da população, que antes dependiam da intervenção judicial.

Cabe salientar a importância da imparcialidade do notário, para que haja segurança jurídica do procedimento, evitando que surjam vícios por influências ou qualquer tipo pressão. Para garantir a independência e imparcialidade do notário, o artigo 28 e seguintes da Lei 8935/94 dispõem sobre as verbas cartorárias, os emolumentos a serem recebidos pelo mesmo de forma integral.

Com a sua recente atualização, o instituto da usucapião extrajudicial contribui com movimento de desjudicialização ou extrajudicialização do Direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais e para vias alternativas de solução de conflitos, permitindo uma diminuição da alarmante sobrecarga do Judiciário, além de uma mais célere e eficiente resolução de conflitos e regulamentação de direitos.

4.6 Procedimentos

Tratando-se de uma modalidade que tem por caminho a via extrajudicial, faz-se necessário seguir alguns passos que são fundamentais para que todo procedimento ocorra de maneira satisfatória e alcance seu objetivo.

4.6.1 Requerimento

O interessado (usucapiente ou legitimado ativado) deverá preencher um

requerimento que deve ser encaminhado ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca onde estiver localizado o bem que será usucapido, o Oficial é quem ficará responsável por presidir o processo. Logo após o pedido deverá ser assinado pelo requerente e seu conjugue (observado o artigo 73 do Código de Processo Civil) caso tenha e seu advogado, nessa situação a lei não exige a atuação do Ministério Público.

Conforme o artigo 1071 do Código de Processo Civil, o requerimento deverá ser detalhado, constando a data da posse, como ocorreu a aquisição da posse, a qualificação de possuidores anteriores, se a posse foi justa e de boa-fé, se possui justo título e registros fotográficos, ressalta-se que ao tempo do requerimento o tempo necessário da posse já deverá estar efetivado.

4.6.2 Ata notarial

A Ata Notarial poderá ser lavrada pelo Tabelião de Notas devendo constar de maneira minuciosa informação sobre benfeitorias, se o imóvel atende a função social e econômica, se atende os requisitos exigidos por cada modalidade, a declaração de terceiros que fundamentem seu pedido, construções realizadas, tudo isso atendendo ao princípio da imparcialidade, sendo assim, a ata notarial não deve constar juízos de valor, tendo apenas que atestar a conjuntura fático probatória.

Todo esse procedimento é uma inovação prevista pelo art. 384 do novo Código de Processo Civil, que constitui, no contexto da usucapião extrajudicial, o instrumento legal que tem por finalidade fazer prova documental de atos e fatos que ocorreram ou estejam ocorrendo e sejam passíveis de percepção e consignação pelo Notário.

Conforme explica Silva (2007), o notário é aquele que anota, o profissional habilitado para receber declarações referentes a negócios ou disposições patrimoniais, com fé pública. Enquanto o oficial é a pessoa que detém a autoridade reconhecida pela lei, encarregada de um ofício ou serviço de interesse da coletividade. No ordenamento jurídico pátrio vigente, tabelião e notário, bem como oficial de registro e registrador, são utilizados como sinônimos, conforme se constata

na Lei dos Notários e Registradores.

Silva (2017) destaca que é necessário reforçar que quem coleta os dados são os notários e são eles que ao final produzem a ata. Porém, quem emitirá juízo de valor sobre os fatos apresentados e a procedência ou não do requerimento de usucapião extrajudicial é o Oficial de Registros Públicos.

Assim, no procedimento extrajudicial da usucapião, a ata notarial será instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião. Isso não retira, entretanto, a responsabilidade dos declarantes (detentor da posse, advogado, profissional habilitado, confrontantes e demais detentores de direitos reais), de apresentar as informações verídicas e dados necessários técnicos ou não para produção da ata, a exemplo do que ocorre na retificação imobiliária. Detalha Silva (2017):

“Na ata deverá constar de forma minuciosa, declarações de terceiros, se há benfeitorias, se o espaço é utilizado atendendo a função econômico-social, se atende aos diversos requisitos especificados em cada modalidade, as circunstâncias em que se deu aquela posse, a construções sensoriais se realmente os documentos apresentados pelo requerente contêm informações verídicas etc. atendendo ao princípio da imparcialidade, a ata notarial não deve constar juízos de valor, mas o ateste de toda a conjuntura fático probatória que compõe o requerimento.” (Silva, 2017, p. 50).

4.6.3 Planta e Memorial Descritivo

A planta e memorial descritivo são primordiais para a efetividade do procedimento da usucapião, elas devem estar com a devida assinatura de um profissional habilitado, que possua responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, como também a assinatura dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel a ser usucapido.

Braga (2017) destaca que, não estando a planta e memorial descritivo assinado pelos titulares de direitos reais e confinantes, registrados ou averbados na matrícula dos imóveis, que serão notificados para manifestar seu consentimento, o

silêncio será interpretado como discordância e caberá ao Oficial do registro de imóveis rejeitar o pedido (parágrafo 8º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos), o que não impede o ajuizamento de ação de usucapião (parágrafo 9º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos).

4.6.4 Matrícula do Imóvel

O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula, transcrição do imóvel objeto da usucapião, para averiguação da propriedade. Se o imóvel não possuir matrícula, registro próprio, o requerente deverá solicitá-la ao Registro de Imóveis, nas certidões Fará constar se o imóvel objeto da usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

Se o imóvel não estiver registrado, não há nenhum impedimento para realização do procedimento, conforme o § 6º da Minuta de Provimento Sobre Usucapião Extrajudicial do CNJ “Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público”.

4.6.5 Justo Título

A apresentação do justo título é requisito para algumas modalidades mesmo pela via extrajudicial, podendo ser um contrato de compra e venda ou qualquer outro que possa comprovar a origem, o tempo de posse e natureza. Exclui-se da obrigação de apresentar o justo título a modalidade extraordinária. No que se refere à usucapião especial urbana e rural, deve-se comprovar que não possui outro imóvel; e no caso da usucapião rural, é necessária a comprovação de que tornou a terra produtiva; exigências específicas a cada modalidade.

4.6.6 Autuação e Prenotação

O Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, indicando

as peças apresentadas, sendo numeradas e reunidas em um auto de procedimento. Cabe salientar o regime de exceção da contagem do prazo de prenotação do pedido no protocolo do Ofício Imobiliário, a qual deve ser prorrogada até o final do procedimento, com o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Exige-se que para o procedimento ocorra ampla publicidade a terceiros interessados, (princípio da publicidade) através de publicação em jornais de grande circulação, para que se manifestem em um prazo de 15 dias. Surgindo dúvidas sobre qualquer ponto, inclusive quaisquer interessados, pode-se solicitar diligências ao Oficial de Registros, que preside o processo. Se a documentação estiver toda em ordem e cumpridos todos os requisitos, sem oposição de quaisquer interessados, nem Poder Público, havendo anuência de todos de maneira expressa, haverá a averbação da usucapião na matrícula do imóvel, e não havendo ainda matrícula, a lei garante a abertura da mesma.

4.6.7 Registro da Usucapião

Depois de transcorridos os prazos fixados, procedimentos e as diligências necessárias e toda documentação estiver em ordem, com a concordância expressa dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes, o oficial finalmente estará autorizado a registrar a aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial.

Porém, só o registro da usucapião de imóvel, não obriga a abertura de matrícula, sendo essa realizada conforme os requisitos previstos pela Lei nº 6.015/1973 no artigo 176, §1º, II, nº 3, alíneas “a” e “b”, combinado com o artigo 226 da mesma lei.

No caso, da documentação ou os requisitos não serem atendidos, o pedido será rejeitado, o que não impede que o interessado ajuíze uma ação pela via judicial. Caso haja impugnação do pedido, por qualquer um dos interessados, o Oficial de Registros deverá remeter o processo ao juízo competente da Comarca onde situado o imóvel. Devendo o requerente emendar a petição inicial, para adequá-la ao procedimento comum.

É importante ressaltar que:

O procedimento da usucapião extrajudicial se difere do procedimento judicial, visto que dispensa a intervenção judicial do Ministério Público. Contudo, casos em que uma das partes seja incapaz, haverá a necessidade de alvará judicial para que possa manifestar a vontade. Quanto aos efeitos, ao contrário do procedimento judicial, o extrajudicial não gera litispendência e coisa julgada (BRAGA, 2017, p.12).

O procedimento da usucapião pela via extrajudicial, busca a celeridade, visando uma duração aproximada de 90 a 120 dias durante todo processo, uma vez que o mesmo se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

4.7 Omissões na Regulamentação da Usucapião Extrajudicial

Em relação à redação que recebeu o § 2º do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973, acrescentado pelo art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, que tem como exigência a consensualidade, não havendo assim o litígio e principalmente interpreta o silêncio como discordância. Sendo assim, se o titular do direito real (antigo proprietário) ou os confrontantes que foram notificados se manterem inertes, será o silêncio desses interpretado como discordância.

Eis que surge o problema e as críticas a modalidade o silêncio do titular do direito real, não deveria ser interpretado como discordância, mas como indiferença.

Conforme justifica Shappo e Garcia (2016) 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, que tem o intuito de possibilitar celeridade, fazendo com excluda-se via administrativa a grande maioria dos casos, esvaziando-se a boa iniciativa do próprio legislador.

A motivação para criação da usucapião extrajudicial foi desafogar o judiciário e tornar o procedimento mais célere, sendo assim o importante seria o preenchimento dos requisitos exigidos e não ficar condicionado à concordância ou o consenso dos envolvidos, como fez exigir a recente lei, tornando a necessidade da

anuência um obstáculo para a efetivação do procedimento, se o titular do direito ficou inerte durante todo o vasto lapso temporal necessário para perder a propriedade, é incongruente exigir que, para o reconhecimento formal do direito, haja sua concordância expressa.

De acordo com Gomes (2017) a interpretação do silêncio como discordância não se coaduna com o sistema adotado pelo Código Civil, como o caso do art.111 do CC que determina que o silêncio deve ser interpretado como concordância, desde que as circunstâncias e os usos autorizem e não seja necessária declaração expressa. Nesse sentido, o art. 213 parágrafo 4º da lei de registros públicos, estabelece que no processo de retificação de área de imóvel, o silêncio dos confrontantes é presunção de anuência.

Outra questão é a hipótese de o usucapiente possuir justo título que comprove a aquisição do imóvel do proprietário. Sendo assim, podendo suprir a necessidade da anuência expressa exigida, já que um título de transferência do imóvel assinado pelo titular do direito real já seria uma prova cabal do seu consentimento.

A Ata Notarial também apresenta uma questão que dificulta a aplicabilidade do instituto, o fato dos notários precisarem comparecer e verificar a situação, conforme os documentos apresentados, o que muitas vezes, pode ser um problema, pois nem sempre o pessoal do Cartório está devidamente preparado para conduzir esse tipo de procedimento, principalmente agora no início, exigindo qualificação técnica imediata.

4.8 Da Regulamentação no Estado de Sergipe

A regulamentação da usucapião extrajudicial ou administrativa se deu por meio do Provimento 004/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que traz ainda orientações aos Tabeliães de Notas quanto às formalidades relacionadas à ata notarial, documento que instrui o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Com o provimento regulamentou-se a usucapião extrajudicial apresentando as regras e transferindo também a responsabilidade de uniformização e padronização aos Estados brasileiros para a efetiva aplicação do instituto, sendo com base nesse provimento cada Estado da Federação de maneira individual patronizaria a prática dos atos notariais e de registro.

Conforme provimento 004/2017:

CONSIDERANDO que compete às Corregedorias-Gerais de Justiça zelarem para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, com qualidade satisfatória e de modo eficiente, bem como estabelecer medidas para o aprimoramento e a modernização de sua prestação, para proporcionar maior segurança no atendimento aos usuários; CONSIDERANDO a necessidade de padronizar e uniformizar a prática dos atos notariais e de registros indispensáveis ao reconhecimento extrajudicial de usucapião em todos os Estados da Federação[...]

Apesar de o provimento ter sido publicado no ano de 2015 e o novo Código de Processo Civil estar em vigência, o Conselho Nacional de Justiça e as Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados ainda estão buscando regulamentar os procedimentos relativos a usucapião extrajudicial com a devida profundidade que a questão precisa.

Os primeiros estados que tiveram regulamentos expedidos acerca do tema pelas Corregedorias Gerais, foram São Paulo (Provimento CG 58/2015) e o Rio Grande do Norte (Provimento 145/2016), esses estados optaram por reproduzir os mesmos termos do artigo 216-A, não fazendo nenhum tipo de modificação mantendo pendentes algumas questões. Houve também iniciativas da Corregedoria-Geral do Acre, que expediu a Recomendação 03/2016, contendo minuta de ata notarial de usucapião, e da Corregedoria-Geral de Santa Catarina, que editou a Circular 26/2016.

Em Sergipe o Provimento 19/2017 publicado pela Corregedoria Geral Tj Sergipe regulamentou a USUCAPIÃO EM CARTÓRIO NO ESTADO DE SERGIPE em 29 de Setembro de 2017 que dispõe sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião. Observando o disposto

no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), e alterações; e a experiência bem-sucedida por parte de outros Tribunais.

A publicação do provimento dá a possibilidade do reconhecimento de posse de imóvel urbano ou rural diretamente nos cartórios extrajudiciais. É uma medida que visa à desburocratização para as pessoas que detêm a posse de imóveis possam usucapir por meio do cartório do município, sem haver a necessidade de acionar a via judicial, através do Poder Judiciário.

Apesar de a lei ser de 2015, quando foi publicado o novo Código de Processo Civil, somente foi regulada recentemente em Sergipe, transferindo a competência judicial para os cartórios extrajudiciais. Sendo assim, todos os posseiros de imóveis urbanos ou rurais podem recorrer ao Cartório Extrajudicial do município da sede do terreno para solicitar o reconhecimento e a aquisição, desde que sigam os requisitos temporais e pessoais, que são semelhantes aos que já eram exigidos em ações judiciais de usucapião. A comprovação de tempo de posse é essencial porque usucapião é a aquisição de direito de propriedade pelo prolongamento da posse. Se a pessoa tem a posse prolongada de um bem imóvel, essa posse se converte em propriedade. Então tem que ser comprovado também no Cartório Extrajudicial a posse, somado as plantas, os memoriais descritivos do imóvel, e o interessado sendo representado por um advogado, requisitos já familiares da usucapião judicial.

O provimento de regulamentação da usucapião extrajudicial em Sergipe optou por seguir o provimento geral sem alterações, de maneira a demonstrar que pretende seguir os moldes estabelecidos para sua aplicabilidade. Outros estados brasileiros optaram pela mesma regra.

No Estado da Bahia a regulamentação da usucapião extrajudicial ocorreu através do provimento 004/2016, que regulamenta a usucapião extrajudicial no Estado, está funcionando a pleno vapor, uma vez que diversas serventias já estão dando cumprimento às regras introduzidas pelo Novo CPC e pela Lei nº 13.456. O mecanismo tem sido de extrema utilidade tanto para a população quanto para as

empresas do ramo imobiliário, especialmente na cidade de Salvador, que conta hoje com um número imenso de imóveis à espera de regularização.

Enquanto no Estado de São Paulo, a regulamentação ocorreu de maneira mais célere, seu provimento 58/2015 consta do ano de 2015, sendo do mesmo ano em que o Código Civil entrou em vigência, e onde já existem casos da aplicabilidade da usucapião feita via cartório.

Independente do momento em que regulamentaram a usucapião extrajudicial, ambos os estados mencionados concordaram nas regras seguintes, padronizando as regras para a realização do procedimento nos cartórios

Cabe aqui, ressaltar os pontos em comum nos três Estados para que o procedimento seja realizado, como também o que o Estado de Sergipe optou em fazer diferente na sua regulamentação. Sendo comum aos provimentos:

1-Apresentação dos documentos que qualifique o possuidor e, se for o caso, seu cônjuge ou companheiro (certidão de casamento ou contrato/declaração de união estável, identidade e CPF, e comprovação do domicílio cujo endereço será o do bem usucapido);

2-Comprovação da posse, através dos impostos e taxas pagos;

3-Outro ponto é a declaração dos confinantes (vizinhos) informando que conhecem o requerente e declaram o conhecimento da existência da posse, esse documento pode ser via instrumento particular, mas com as assinaturas reconhecidas em cartório;

4-Planta do imóvel com o memorial descritivo elaborado e assinado por engenheiro ou arquiteto, certificado.

5-Ata notarial (Registro de Notas) lavrada com a comprovação dos documentos mencionados, indicação da modalidade de usucapião que será adotada, os documentos que comprovem os seus requisitos e assinada pelo possuidor e testemunhas. Observe-se que qualquer modalidade de usucapião é

passível de ser arguida pela via extrajudicial. Apenas deve-se ter o cuidado de optar pela modalidade que pode ser comprovada;

6-A necessidade das certidões que comprovem a ausência de oposição. O Cartório de Notas que lavrar a ata poderá providenciar as certidões, a pedido e com ônus do possuidor/requerente.

7-E por fim, a procuração nomeando advogado para representar o possuidor e seu cônjuge/companheiro no processo administrativo.

Cabe ressaltar, que diferente dos provimentos dos Estados da Bahia e São Paulo, o provimento da usucapião extrajudicial em Sergipe não trata da possibilidade de em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, o oficial de registro de imóveis tentará conciliar as partes e, e caso não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. Tanto na Bahia como em São Paulo, o oficial poderá tentar a conciliação, de maneira a tentar diluir a causa da impugnação.

Outra questão, é a possibilidade de reconhecimento de imóvel não matriculado, conforme previsto no provimento de regulamentação da usucapião extrajudicial do Estado de Sergipe:

§ 3º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público, atestando esta circunstância (Provimento, nº. 19/2017).

Diante dos pontos expostos, o Estado de Sergipe demonstra está em consonância com a regulamentação de outros estados brasileiros, de maneira a aplicar de forma padronizada a usucapião extrajudicial.

Seria interessante inserir a usucapião extrajudicial entre as políticas públicas do Estado, com o intuito de possibilitar a uma quantidade maior de pessoas que moram em uma mesma localidade e enfrentam os mesmos problemas, de

possuírem somente a posse do imóvel que moram a tomarem conhecimento e entender como funciona o procedimento e o que é necessário para requerer a usucapião no Cartório de Registro Público, como também a possibilidade de haver rateio dos custos entre os particulares e o Poder Público, diante do fato que o interessado terá que desembolsar com os honorários advocatícios; produção da ata notarial e diligências que se façam necessárias, os serviços de engenheiro ou profissional que produza a planta e os memoriais; além das verbas ligadas ao Cartório, como escrituras, certidões e a autenticação de documentos, e se não bastasse à exigência de publicação de edital em jornal de grande circulação, para que terceiros interessados possam tomar conhecimento e se manifestarem.

Pois apesar do intuito da usucapião extrajudicial ser a celeridade, os custos do procedimento têm um valor considerável, que na maioria dos casos está acima da condição financeira das pessoas.

Conforme Assumpção (2015), a usucapião extrajudicial tem suas taxas controladas pelo Poder Judiciário em relação à ata notarial, podendo não diferenciar tanto da usucapião via judicial, porém pode haver variável em relação às diligências que terão que ser feitas no local. Tudo vai depender da distância, das dificuldades, da necessidade de transporte, alimentação de quem vai prestar os serviços, podendo apresentar-se uma proposta mais barata.

Na via judicial, por exemplo, se o requerente é hipossuficiente, ele tem a possibilidade de solicitar a isenção de custas processuais, além de poder contar com a Defensoria Pública, a qual fornece assessoria jurídica para os hipossuficientes.

Por isso é importante buscar viabilizar mecanismos para contemplar as parcelas menos favorecidas da população que vão requerer a usucapião extrajudicial em cartório.

A usucapião extrajudicial traz uma série de benefícios ao ordenamento jurídico, ainda que esteja em fase inicial, mas a que tem como foco a celeridade, ao apresentar uma estimativa de 90 a 120 dias para duração do procedimento, ao contrário da via judicial, em que pode levar muitos anos para ser proferida a sentença declaratória.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O instituto usucapião extrajudicial é sem dúvida um instituto que se apresenta como caminho para ajudar a diminuir a sobrecarga de demanda ao Poder Judiciário, a possibilidade de evitar a judicialização do pedido da usucapião é certamente um benefício.

É notável, que no Brasil, o serviço notarial e registral já demonstra estar capacitado para receber procedimentos nesta esfera (via extrajudicial), como da usucapião administrativa, proporcionando a segurança jurídica, transformando os procedimentos lentos do Poder Judiciário, muitas vezes motivados pelo acúmulo processual, em procedimentos mais céleres diante de demandas administrativas.

Sendo assim, alternativas mais céleres e que possuem a mesma eficácia para a tutela de direitos são de extrema relevância na atualidade, justamente pela morosidade em que se encontra a prestação jurisdicional por parte do Judiciário. O procedimento extrajudicial da usucapião veio para facilitar a garantia da propriedade expresso no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, bem como para possibilitar o exercício de sua função social.

Como podemos analisar, a ideia da usucapião ser realizada via extrajudicialmente, vinha sendo defendida e ganhando forma no ordenamento jurídico brasileiro, devendo-se reconhecer o sucesso dos procedimentos de retificação de registro, regularização fundiária, de divórcio e de inventário e partilha executada pelas Serventias extrajudiciais, prevalecendo nos procedimentos a eficiência, celeridade e, principalmente, a satisfação daqueles que solucionam seus problemas com segurança jurídica, a usucapião extrajudicial acabou por prosperar em 2015, com o Novo Código de Processo Civil não da forma que originalmente havia sido proposta, mas, com significativos avanços e mudanças.

A inserção dessa sistemática no Ordenamento Jurídico Brasileiro, ou seja, a usucapião extrajudicial é compatível com o princípio da função social da propriedade, pois a aquisição da propriedade por usucapião é uma maneira adotada

por um Estado Democrático de Direito com medida política, social e econômica de atingir a sua função social.

Em relação ao procedimento, observa-se que muitas questões ainda precisam ser adequadas, como o silêncio em relação à notificação dos confinantes ou do antigo proprietário e outras exigências para a constituição da Ata Notaria, no entanto, com a evolução legislativa do instituto, é possível alterações que tornem ainda mais simplificado o procedimento.

Os Estados brasileiros por sua vez, aos poucos buscam regulamentar a usucapião extrajudicial através da publicação dos seus provimentos, de maneira a nortear como deverão ser realizados os procedimentos e os requisitos exigidos para que seja possível conseguir uma sentença declaratória da usucapião através da via extrajudicial, sem perder a segurança jurídica garantindo a imparcialidade dos notários responsáveis, como também que não haverá nenhuma uma maneira de burlar as etapas do procedimento. Diversos Estados brasileiros publicaram seus provimentos e não diferente o Estado de Sergipe também o fez, com diferença que demorou mais tempo, desde a vigência do Novo Código de Processo Civil, e que se encontra ainda sem aplicabilidade, por ainda não ter sido constando nenhum caso no estado, talvez pela falta de iniciativa dos interessados ou pela falta de aparato para lidar com a nova modalidade.

Até o encerramento desse trabalho, não se tem notícia de nenhum procedimento da usucapião extrajudicial que tenha sido realizado em Sergipe, pelo fato também de ter sido regulamentado recentemente no Estado, o que impossibilitou a pesquisa de campo, nos Cartórios de Registro Imobiliário de Aracaju/SE, dado que o tema ainda é bem recente. O que não impede que ao iniciar a sua aplicabilidade de fato, sejam observadas questões como a possibilidade de aplicação da justiça gratuita para pessoas de baixa renda que não tem condições de pagar custas dos procedimentos como planta, memoriais, diligências entre outras, fazendo parte das políticas públicas viabilizando maior visibilidade.

Como toda novel categoria jurídica, é imprescindível submetê-la ao debate doutrinário para que se possam amadurecer as questões em conflito mais enfrentadas pelos seus intérpretes, a fim de afastar alguns exageros eventualmente alardeados de forma precipitada. Assim, passa-se pelo exame da concentração de funções na figura do registrador imobiliário, pela natureza jurídica dessa usucapião e também pela aptidão probatória da ata notarial. Demonstrando a importância da preparação dos servidores dos cartórios e a prestação do serviço.

O objetivo dessa pesquisa, foi estudar a usucapião extrajudicial, como funcionam seus procedimentos, se há aplicabilidade no Estado de Sergipe, para que somente assim pudesse chegar à conclusão de que, devido a sua recente vigência, o Estado de Sergipe encontra-se se adaptando a modalidade de maneira que só recentemente publicou seu provimento e ainda não o colocou em prática, devendo investir e inseri-lo nas políticas públicas do estado de maneira a dar conhecimento à sociedade civil, e colaborar para que menos ações de usucapião sejam levadas ao Poder Judiciário, pela via judicial, de maneira a diminuir sua demanda.

Diante do que foi exposto, é possível constatar que a usucapião extrajudicial se mostrou uma modalidade diferenciada, devido ao seu caráter consensual, que na prática vislumbrar que o procedimento extrajudicial possa ter grande eficácia nos casos de regularização fundiária e nas situações onde haja negócio jurídico anterior entre o requerente e o requerido, sem as formalidades legais exigidas. E principalmente com as experiências vivenciadas diante dos casos concretos que serão levados aos cartórios, o procedimento possa se aprimorar e se tornar importante instrumento de reconhecimento do direito à aquisição de propriedade sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário pela via judicial.

REFERÊNCIAS

ARA UJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p.426.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A ata Notarial para fins de usucapião extrajudicial tem conteúdo financeiro**. Colégio Notarial do Brasil: Conselho Federal. 18 nov 2015. Disponível em: < <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjY0MA>>. Acesso em 21 out 2017.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Porto Alegre: PUCRS, 2016. Disponível em: . Acesso em 10 abr 2017

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: de acordo com o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 14 setembro 2017.

BRASIL. **Lei 6015/73, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 04 agosto 2017.

BRASIL. **Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001**. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm>. Acesso em: 03 out. 2017.

DORNELLES, Daniëlle; CASSEL JR., Flávio. **A Viabilidade da Usucapião Extrajudicial do Ordenamento Jurídico Brasileiro**. XII Seminário Internacional de Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea. Cepejur, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 9. ed. – São Paulo: Saraiva, 2014.

GOMES, Fernanda Maria Alves. **Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial**. Revista Consultor Jurídico, 18 de maio de 2015 Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16, MI252520, 81042Omissoes+e+incoerencias+na+regulamentacao+da+usucapiao+extrajudicial>. Acesso em: 15 out. 2017.

JÚNIOR, Roberto Paulino Albuquerque. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Revista Consultor Jurídico, 18 de maio de 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 10 out. 2017.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 4. Ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil 2010.

NOBRE, Francisco José Barbosa. . **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4202, 2 jan. 2015. Disponível em:<<https://jus.com.br/artigos/31454>>. Acesso em: 23 out. 2017.

PINHEIRO, Fabio Monteiro. **Usucapião de Bens Imóveis**. Revista Eletrônica Direito, Justiça e Cidadania – Volume 2 – nº 1 – 2011.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. V.1. 7 ed. São Paulo: Saraiva 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____. **Provimento CG Nº 58/2015**. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. São Paulo, Ano IX – Edição 2037. Diário de Justiça, 15 de janeiro de 2016. Disponível em: . Acesso em: 06 nov. 2015.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SERGIPE. **Provimento CG Nº 19/2017**.. Procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião. Aracaju, SE, 29 set. 2017. Disponível em: [.https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/504495445/provimento-n-19-2017-29-09-2017-do-tjse?ref=topic_feed](https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/504495445/provimento-n-19-2017-29-09-2017-do-tjse?ref=topic_feed) Acesso em: 08 out. 2017.

SILVA, Marcelo Specht. **Responsabilidade Civil dos Notários e Registradores**. Curitiba, 2007. 68 f.

SILVA, Tatiana Baptista **da Usucapião Extrajudicial: uma nova realidade jurídica ou uma utopia?**/ Tatiana Baptista da Silva, Aracaju, 2017. 61 f.

SHAPPO, Alexandre, GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. **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.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil: Direitos reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. E-book. Disponível em: Acesso em: 14 set. 2016.

ANEXOS

ANEXO A- MINUTA DE PROVIMENTO SOBRE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

PROVIMENTO Nº....., DE DE DE 2016

Estabelece diretrizes gerais para regular o procedimento de usucapião extrajudicial a ser observado pelos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil). A Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Nancy Andrighi, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, CONSIDERANDO o disposto no § 1º do art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, que estabelece a fiscalização dos atos notariais e de registro pelo Poder Judiciário, bem como o previsto no inciso XIV do art. 30, combinado com o art. 38 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que prevê estarem os notários e registradores obrigados a cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente; CONSIDERANDO 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, a requerimento do interessado, representado por advogado”, consoante determina o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que dispõe sobre o Código de Processo Civil; CONSIDERANDO que compete

às Corregedorias-Gerais de Justiça zelarem para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, com qualidade satisfatória e de modo eficiente, bem como estabelecer medidas para o aprimoramento e a modernização de sua prestação, para proporcionar maior segurança no atendimento aos usuários; CONSIDERANDO a necessidade de padronizar e uniformizar a prática dos atos notariais e de registros indispensáveis ao reconhecimento extrajudicial de usucapião em todos os Estados da Federação; CONSIDERANDO a necessidade de adequar as disposições que codificam os atos normativos das Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados relativos aos serviços notariais e de registros, às novas regras estabelecidas pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015; CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo território nacional, das normas técnicas específicas para a concreta prestação dos serviços notariais e de registro concernentes à usucapião extrajudicial; 2 RESOLVE: Art. 1º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, independentemente de que este possua origem tabular, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação determinada pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Art. 2º. O requerimento de que trata o art. 1º deste provimento (ou resolução) será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu cônjuge ou companheiro, com as firmas destes reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos: I - ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) 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, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião; III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da

situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome:

a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver; b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver; c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (IPTU ou ITR); V – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores; VI - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida. § 1º. Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original. § 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, consignando, conforme o caso, o depoimento de testemunha e/ou do usucapiente sobre:

3 I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo; II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas; III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes; IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo; V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo usucapiente; VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente; VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pelo usucapiente; VIII - o exercício da posse com ânimo de dono pelo usucapiente; IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo. § 3º. Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso II do caput deste artigo. § 4º. Apenas para a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural é dispensada a comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Entretanto essa certificação deverá ser

apresentada previamente ao ato de registro da usucapião. § 5º. Quando o imóvel usucapiendo estiver localizado na Amazônia Legal, o reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto neste provimento (ou resolução) será aplicável somente a imóveis cuja extensão superficial máxima for equivalente a 4 (quatro) módulos fiscais. § 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público. § 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, será exigida a anuência do síndico do condomínio, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais; tratando-se de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá anuir. § 8º. Na hipótese de a unidade autônoma usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação, ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno. § 9º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião promovido por mais de um usucapiente, nos casos de exercício comum da posse. § 10. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote oriundo de loteamento irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso. 4 Art. 3º. O requerimento do usucapiente contendo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), bem como indicará: I – a modalidade de usucapião requerida: a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil); b) extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil); c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil e nos artigos 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001); ou d) familiar, entre cônjuges, ou por abandono do lar (art. 1.240-A do Código Civil); II - eventual edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existentes no imóvel

usucapiendo; III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo; IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado; V - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo; VI - o nome, o número de inscrição na respectiva seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o endereço completo em que recebe notificações, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representa o usucapiente. Parágrafo único – A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento. Art. 4º. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 1º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico. § 2º. O não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos). 5 § 3º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros. Art. 5º. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 2º deste provimento (ou resolução) não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para

manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como discordância. § 1º. Na hipótese de notificação de titular de direito real na forma do caput deste artigo, será considerada a concordância quando o notificado manifestar, no ato da notificação, de modo inequívoco, que não apresenta qualquer óbice ao requerimento, desde que a circunstância conste do documento que comprova a notificação. § 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros, com autorização dos respectivos cônjuges ou companheiros. § 3º. Para fins de notificação de confrontante será observado, no que couber, o disposto no § 2º do art. 213 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. § 4º. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvado o cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos. § 5º. O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público. Art. 6º. Considera-se outorgado o consentimento, dispensando a notificação prevista no caput do art. 5º deste provimento (ou resolução), quando for apresentado pelo requerente, título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o usucapiente, acompanhada de prova de quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente ou seus cessionários. § 1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput: a) Compromisso de compra e venda, b) Cessão de direitos e promessa de cessão; c) Pré-contrato; d) Proposta de compra; e) Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel; h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação. § 2º. Em qualquer dos casos deverá ser justificado o

óbice que impede a correta escrituração das transações, de forma a ser evitado o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e à tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários. § 3º. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita, ou com apresentação da quitação da última parcela do preço avençado, ou recibo assinado pelo proprietário, contendo a firma reconhecida. § 4º. A análise dos documentos citados neste artigo e seus parágrafos será feita pelo registrador que proferirá decisão fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade de seu conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião. Art. 7º. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias. Parágrafo único. A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião. Art. 8º. Em seguida à notificação prevista no caput do art. 7º deste provimento (ou resolução), o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas, por uma vez, em jornal local de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação. § 1º. O edital de que trata o caput deste artigo conterá: I – o nome e a qualificação completa do usucapiente; II – a identificação do imóvel usucapiendo, indicando o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; IV – o tipo de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente. § 2º. Em comarca onde não houver jornal local, o edital de que trata o caput deste artigo poderá ser publicado em jornal de outra localidade que tenha grande circulação naquela comarca. Art. 9º. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas

ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 1º. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota fundamentada. 7 § 2º. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião nem eventual suscitação de dúvida. Art. 10. Transcorridos os prazos de que tratam os artigos 5º, 7º e 8º sem pendência de diligências na forma do art. 9º, achando-se em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 1º Na hipótese do caput deste artigo, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação: I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR) de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devidamente quitado; III – da certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores. § 2º. Caso ocorra diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA. § 3º. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será feito na própria matrícula existente. § 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis constantes,

total ou parcialmente, de duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo, conforme o caso, ser encerradas as matrículas atingidas, ou receberem as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente. § 5º. Se houver edificação no imóvel usucapiendo, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária. § 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere. 8 § 7º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal, nem gravames judiciais regularmente inscritos, devendo o pedido de cancelamento, quando for o caso, ser formulado pelo usucapiente diretamente à autoridade que emitiu a ordem. Art. 11. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação das partes interessadas. § 1º. Sendo infrutífera a conciliação mencionada no caput deste artigo, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel usucapiendo, cabendo ao usucapiente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. § 2º. No caso da remessa de que trata o § 1º deste artigo, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente. Art. 12. Em qualquer caso, é lícito ao usucapiente suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 13.

Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2016.

Ministra NANCY ANDRIGHI

Corregedora Nacional de Justiça

**ANEXO B- CGJ-BA: Provimento número 04/2016 que regulamenta a usucapião
extrajudicial**

Diário n. 1649 de 18 de Abril de 2016

CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR

PROVIMENTO CONJUNTO N.º CGJ/CCI – 04/2016

Acrescenta o Art. 219–A no Título II, Capítulo II, Seção III e o Capítulo XVI – Da Usucapião Extrajudicial no Título VII do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia.

O DESEMBARGADOR OSVALDO DE ALMEIDA BOMFIM, CORREGEDOR-GERAL

DA JUSTIÇA E A DESEMBARGADORA CYNTHIA MARIA PINA RESENDE, CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos arts. 88 e 90, incisos II e VII do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça;

CONSIDERANDO o disposto no art. 1.071, do Novo Código de Processo Civil, que introduziu o art. 216-A, na Lei nº 6.015/73, para admitir o reconhecimento da usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião administrativa no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado da Bahia, bem ainda orientar os Tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes à ata notarial que visa instruir o pedido de reconhecimento de usucapião administrativa;

CONSIDERANDO que, de acordo com o Regimento do Tribunal de Justiça da Bahia, art. 88, combinado com o art. 90, inciso II, compete às Corregedorias de Justiça, não apenas fiscalizar os serviços cartorários, mas também editar normas técnicas que venham a assegurar o desempenho dos serviços notariais e de registro;

CONSIDERANDO que compete ao Poder Judiciário estadual, como autoridade delegante dos Serviços Notariais e de Registro, zelar para que esses serviços sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e eficiência, nos termos do art. 38, da Lei Federal nº 8.935/94;

CONSIDERANDO a necessidade de consolidação das normas das Corregedorias de Justiça pertinentes à disciplina dos atos e aos procedimentos cartorários a serem observados no âmbito dos cartórios extrajudiciais do Estado da Bahia com relação ao reconhecimento extrajudicial de usucapião;

RESOLVEM:

Art. 1º – Inserir no Título II, Capítulo II, Seção III, do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Tribunal de Justiça deste Estado, o art. 219-A, nos seguintes termos:

“Art. 219-A – A ata notarial deverá indicar, além das informações exigidas no art. 219 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia:

I– a espécie de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária ou especial), o tempo de posse do interessado e dos seus antecessores, se for o caso, bem como as circunstâncias da posse, incluindo-se a sua natureza e os limites do imóvel sobre o qual é exercida;

II– o conteúdo da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel usucapiendo atualizada, se registrado, ou de certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro, consignando se a área objeto da usucapião está situada em área maior;

III– o conteúdo das certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis confinantes atualizadas ou de certidão negativa, caso não haja registro;

IV – o número de inscrição imobiliária (IPTU) ou do cadastro de imóvel rural (ITR), se houver cadastro.

V – o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto incidente (IPTU ou ITR) ou, não possuindo cadastro, o valor apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente.

Art. 2º – Acrescentar no Título VII do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registros do Tribunal de Justiça o Capítulo XVI “Da Usucapião Extrajudicial”, nos seguintes termos: “DA USUCAPIÃO EXTRA JUDICIAL

Art. 1418 – 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.

§1º. O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido com:

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

II - – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos

imóveis confinantes, com reconhecimento de todas as firmas por semelhança ou autenticidade;

III - certidões negativas dos distribuidores, da justiça estadual e federal, da comarca ou seção judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e,

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos, das taxas, de despesas de consumo de água, energia elétrica, gás ou telefone, que incidirem sobre o imóvel.

§2º. A ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial da usucapião será lavrada por tabelião de notas, de livre escolha da parte, nos termos do art. 8º da Lei n. 8.935/1994.

§3ºA ata notarial poderá:

I – referir-se a declarações de terceiros a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;

II – referir-se a declarações de possuidores dos imóveis confinantes;

III – indicar descrição objetiva de diligência realizada pelo tabelião no local em que se situa o imóvel usucapiendo.

§ 4º. Para a lavratura da ata notarial, o tabelião poderá, de ofício ou a requerimento do interessado, deslocar-se até o imóvel usucapiendo e verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso, cabendo ao requerente, em qualquer hipótese, suportar os custos da diligência, mas a diligência somente poderá ser realizada por tabelião da circunscrição em cujo território esteja localizado o imóvel usucapiendo, conforme vedação prevista no art. 9º da Lei n. 8.935/1994.

§ 5º. A ata notarial, para fins de usucapião, possui valor econômico, fixando-se os emolumentos a partir do valor do imóvel.

§6º. Acompanham a ata notarial os originais dos documentos apresentados para sua lavratura, devendo ser arquivadas as respectivas cópias autenticadas na serventia extrajudicial em pastas individualizadas, identificadas com o número do livro e da(s) folha(s) em que o ato foi lavrado.

Art. 1419. O requerimento de usucapião, instruído com os documentos indicados no

art. 1º, será apresentado junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição com competência registral sobre o imóvel, onde será devidamente autuado, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Art. 1420. No caso de planta que não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias de prazo, interpretado o seu silêncio como discordância.

Art.1421 . O oficial de registro de imóveis dará ciência sobre o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, expedindo notificação, à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, nos termos do art. 75, do CPC, para que se manifestem, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias até o prazo máximo de 30 (trinta) dias; dependendo, o intervalo maior de prazos, da complexidade do pedido e da quantidade elevada de documentos.

§1º Os autos do requerimento serão remetidos ao Ministério Público para manifestar-se no prazo de 30 (trinta) dias, nas hipóteses previstas no art. 178 do CPC.

§2º Deverá constar na notificação a expressa advertência de que o silêncio do ente federado implicará na presunção de ausência de interesse no pedido.

Art.1422. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, custeadas as despesas pelo requerente, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§1º. Nas comarcas onde não houver jornal de grande circulação, a publicação poderá ser realizada em jornal que tenha circulação regular no âmbito da comarca mais próxima da circunscrição do registro de imóveis competente.

§2º. Sem prejuízo da publicação de edital em jornal de grande circulação também podem ser adotadas outras formas de ciência de terceiros eventualmente interessados, tais como divulgação pelo rádio, se na comarca houver emissora de

radiodifusão.

Art.1423. O oficial de registro de imóveis, por iniciativa própria ou a requerimento dos interessados, poderá realizar as diligências necessárias para o esclarecimento de dúvida.

§1º Para a elucidação de qualquer fato, poderão ser solicitadas ao oficial de registro de imóveis, ou por ele realizadas de ofício, diligências, inclusive vistorias externas, lançando nos autos as certidões respectivas.

§2º. Ao final das diligências, caso a documentação não esteja em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

§3º Não haverá cobrança de emolumentos apenas nos casos em que o oficial registrador promover, de ofício, diligência com base em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia.

Art.1424. Transcorridos os prazos de que tratam os arts. 4º e 5º, sem pendências de diligências na forma do art.6º e estando 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, caso seja necessário.

§ 1º. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula correspondente ao imóvel adquirido nas hipóteses do art. 176-A da Lei n. 6.015/1973.

§ 2º. Caso a área objeto da usucapião corresponda apenas à parte da área total descrita na matrícula do imóvel, deve o oficial de registro averbar o respectivo desmembramento, caracterizando seu perímetro, bem como indicar o número da nova matrícula naquela que lhe deu origem.

§ 3º. Verificado que a área objeto de usucapião diverge da descrição constante na respectiva matrícula, a retificação das áreas deve preceder o registro da usucapião, sendo possível a realização dos dois procedimentos em atos concomitantes.

§ 4º. A usucapião de áreas contíguas, ainda que registradas sob titularidade diversa, será processada em requerimento único, observando-se a necessidade de

participação de todos os confinantes e posterior unificação das matrículas.

Art.1425 Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos.

Art. 1426 Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 1º. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 2º. Discordando da conclusão do oficial de registro quanto à documentação apresentada, poderá o requerente suscitar dúvida inversa ao juízo de registros públicos, que, entendendo pelo atendimento dos requisitos legais e discordando, fundamentadamente, da conclusão do oficial de registro, determinará a realização do ato registral requerido, conforme requerimento extrajudicial.

§3º Em caso de rejeição do pedido, o oficial de registro de imóveis lavrará certidão, mediante o pagamento dos respectivos emolumentos pelo requerente, constando os motivos da recusa.

Art.1427. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico ou digitalizado, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la a legislação em vigor (CF, CPC, CC ou legislação extravagante).

§1º Verificada eventual discordância tácita ou expressa, o registrador, antes de indeferir o pedido ou realizar sua remessa ao juízo competente, deverá convidar os discordantes, o requerente e seus advogados a comparecerem à sede da serventia, a fim de serem prestados esclarecimentos pertinentes ao pedido, buscando a composição para prosseguir com o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º. A impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião deverá ser deduzida por escrito, junto ao ofício de registro de imóveis.

Art.1428 No caso da remessa de que trata o art. 10, o registrador lavrará, para fins de controle interno e sem ônus ao interessado, certidão da qual constarão todas as informações relevantes do expediente.”

Art. 3º – O Capítulo XVI, “Das Disposições Finais e Transitórias” do Título VII do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro passará a figurar como Capítulo XVII e seus respectivos artigos serão renumerados, mantida a redação atual, para Art. 1429 a 1431.

Art. 4º – Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Secretaria da Corregedoria, 15 de abril de 2016.

DES. OSVALDO DE ALMEIDA BOMFIM

CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

ANEXO C- PROVIMENTO Nº. 19/2017* Sergipe

Dispõe sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião.

A Desembargadora IOLANDA SANTOS GUIMARÃES, Corregedora-Geral da Justiça do Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições conferidas pelo art. 30 da Lei Complementar nº 88/03 cumulado com o art. 55, inciso XXIII do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, CONSIDERANDO disposto no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), e alterações posteriores; CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis deste Estado, como também orientar os Tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes à ata notarial que visa instruir tal pedido; CONSIDERANDO a experiência bem sucedida por parte de outros Tribunais; CONSIDERANDO o decidido no Procedimento SEI registrado sob o nº 00016831- 69.2017.8.25.8825; RESOLVE Art. 1º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 2º. O interessado no reconhecimento de usucapião extrajudicial, representado por advogado, formulará pedido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruindo o requerimento com os seguintes documentos: I - ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinada pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, e pelo profissional legalmente habilitado, responsável por sua elaboração; III - as certidões de distribuição de feitos expedidas pela Justiça Federal e Estadual da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do usucapiente, demonstrando a inexistência de ações em curso que caracterizem oposição à posse do imóvel, ou a sua improcedência, com trânsito em julgado, comprovando a natureza mansa e pacífica da posse, expedida em nome do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo, recebimento de correspondências,

instrumentos de compra e venda ou promessa de compra e venda, declarações de imposto de renda que citam o imóvel, dentre outros; V – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores; VI - procuração outorgada ao advogado. § 1º. Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original. § 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, consignando: I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo; II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características e localização; III - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo; IV - além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião. § 3º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público, atestando esta circunstância. § 4º. Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso II do caput deste artigo; § 5º. Fica dispensada a assinatura do titular de direitos do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes que não possuem matrícula; § 6º. A comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA poderá ser apresentada até antes do ato de registro da usucapião, sendo facultativa a sua apresentação no momento da prenotação; § 7º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião promovido por mais de um usucapiente, nos casos de exercício comum da posse. Art. 3º. O requerimento do usucapiente contendo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), bem como indicará: I – a modalidade de usucapião requerida: a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil); b) extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil); ou c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e

1.240 do Código Civil e nos artigos 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001). II - eventual edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existentes no imóvel usucapiendo; III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo, conforme o caso; IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado; V - o valor venal do imóvel apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente; VI - o nome, o número de inscrição na respectiva seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o endereço completo em que recebe notificações, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representa o usucapiente. Art. 4º. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 1º A prenotação do título de usucapião, judicial ou extrajudicial, suspenderá o processamento de títulos contraditórios protocolados posteriormente. § 2º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico. § 3º. O não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos). § 4º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros. Art. 5º. Na hipótese da usucapião abranger imóvel situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será realizado no Registro de Imóveis do Município em que estiver a maior porção da área usucapienda. Art. 6º. A usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião. Art. 7º. Se a planta mencionada no

inciso II do caput do art. 2º deste provimento não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como concordância, observando-se o disposto no §5º, do art. 2º, deste Provimento. § 1º. Caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por 2 (duas) vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. § 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros. § 3º. O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público. Art. 8º. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado ou ao Município, pessoalmente, ou, a seu critério, por intermédio do Oficial do Registro de Títulos e Documentos do domicílio do notificando, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. § 1º. A intimação dos entes políticos, que incluirá cópia integral do procedimento, tem por objetivo esclarecer a eventual natureza pública da propriedade, inclusive o respeito aos limites de vias públicas confrontantes. § 2º. A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião, podendo o ente público ingressar com as medidas que entender cabíveis. Art. 9º. Em seguida à notificação e ao transcurso do prazo previsto no caput do art. 8º deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas em jornal local de grande circulação, por uma vez, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação. Parágrafo único. O edital de que trata o caput deste artigo conterá: I – o

nome e a qualificação completa do usucapiente; II – a identificação do imóvel usucapiendo, indicando o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, quando houver; IV – o tipo de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente. Art. 10. Para a elucidação de qualquer fato, poderão ser solicitadas diligências ao oficial de registro de imóveis, ou por ele realizadas de ofício. Parágrafo único. Não haverá cobrança de emolumentos no caso de diligências promovidas de ofício pelo registrador e naquelas com base em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia. Art. 11. Transcorridos os prazos de que tratam os artigos 7º, 8º e 9º sem pendência de diligências na forma do art. 10, achando-se em ordem a documentação, atendidos os requisitos legais, e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 1º Na hipótese do caput deste artigo, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação: I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR) de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devidamente quitado; III – da certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores. § 2º. Na hipóteses de ocorrer diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, deverá prevalecer o memorial certificado por este Instituto. § 3º. Na hipótese

de o imóvel usucapido encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será feito na própria matrícula existente. § 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja parte de uma matrícula ou de várias matrículas, será aberta nova matrícula para a área usucapida, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, serem encerradas ou receberem averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente. § 5º. Se houver edificação no imóvel usucapido, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária. § 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere. § 7º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal. Art. 12. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento. § 1º A documentação será entregue ao requerente, que emendará a sua peça para adequá-la ao procedimento comum a fim de que possa distribuir a petição inicial, acompanhada de seus documentos, perante o Juízo competente da comarca da situação do imóvel. § 2º Decorrido o prazo de 60 dias, sem que a parte retire a documentação, o procedimento será arquivado na Serventia Extrajudicial. Art. 13. Ao final das diligências, se o Oficial Registrador observar que a documentação não preenche os requisitos legais, rejeitará o pedido mediante nota fundamentada. Art. 14. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião nem eventual suscitação de dúvida. Art. 15. O Oficial de registro somente poderá exigir o recolhimento dos emolumentos referente ao registro da usucapião

após o seu reconhecimento. Art. 16. Em qualquer caso, é lícito ao usucapiente suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 17.

Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Aracaju/SE, 29 de setembro de 2017.

DESEMBARGADORA IOLANDA SANTOS GUIMARÃES, Corregedora-Geral da Justiça.

(*) Provimento republicado por incorreção no Diário da Justiça n. 4773 de 04 de Outubro de 2017 (Publicado originalmente no Diário n. 4770 de 29 de Setembro de 2017).

**ANEXO D- CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Provimento CG Nº 58/2015**

Acrescenta os subitens 138.1, 138.2 e 138.3 ao item 138, do Capítulo XIV, e acresce a Seção XII ao Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, **CONSIDERANDO** a constante necessidade de se aperfeiçoar e atualizar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

CONSIDERANDO o disposto no art. 1.071, do Novo Código de Processo Civil, que introduziu o art. 216-A, na Lei nº 6.015/73, para admitir o reconhecimento da usucapião administrativa;

CONSIDERANDO o que se decidiu nos autos do processo CG nº 24480/2012;

RESOLVE:

Artigo 1º- São acrescentados ao item 138, do capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, os subitem 138.1, 138.2 e 138.3, nos seguintes termos:

138.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar:

- a. declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- b. declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
- c. a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15

138.2. Os documentos apresentados para a lavratura da ata notarial serão arquivados em classificador próprio, obedecidos, no que couber, os itens da Seção II, deste Capítulo.

138.3. Aplicam-se à ata notarial de reconhecimento extrajudicial de usucapião os itens 5, 5.1 e 5.2, deste Capítulo XIV.

Artigo 2º- O capítulo XX passa a vigorar acrescido da Seção XII, nos seguintes termos:

Seção XII - Da usucapião extrajudicial

408. 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. O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido com:

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

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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

409. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

410. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

411. O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos

e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

412. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

413. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. 414. Transcorrido o prazo de que trata o item 412, sem pendência de diligências na forma do item 413 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.

415. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73, e do item 41, deste Capítulo.

416. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

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

418. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

419. No caso da remessa de que trata o item 418, o registrador lavrará, para fins de controle interno e sem ônus ao interessado, certidão da qual constarão todas as informações relevantes do expediente.

Artigo 3º. Este provimento entra em vigor na mesma data da vigência da Lei nº

13.105/15.

São Paulo, 17/12/2015.

(a) JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO

Corregedor Geral da Justiça