

CENTRO UNIVERSITÁRIO ATENAS

GABRIEL MENDONÇA TOLENTINO

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Paracatu

2024

GABRIEL MENDONÇA TOLENTINO

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Monografia apresentada ao Curso de Direito do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes.

Paracatu

2024

T649p Tolentino, Gabriel Mendonça.
O procedimento da usucapião extrajudicial. /
Gabriel Mendonça Tolentino. – Paracatu: [s.n.], 2024.
34 f.

Orientador: Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes.
Trabalho de conclusão de curso (graduação)
UniAtenas.

1. Usucapião. 2. Extrajudicial. 3. Procedimento. 4.
Regularização. 5. Imobiliário. I Tolentino, Gabriel
Mendonça. II. UniAtenas. III. Título.

CDU: 34

GABRIEL MENDONÇA TOLENTINO

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Monografia apresentada ao Curso de Direito do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes

Banca Examinadora:

Paracatu – MG, ____ de _____ de 2024.

Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes
Centro Universitário Atenas

Prof. Me. Tiago Martins da Silva
Centro Universitário Atenas

Prof. Me. Altair Gomes Caixeta
Centro Universitário Atenas

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso aborda o tema do procedimento de usucapião extrajudicial, uma modalidade jurídica que tem ganhado destaque por sua eficiência em simplificar a formalização da propriedade imobiliária. Em que há uma análise detalhada do procedimento que oferece uma alternativa mais rápida e eficiente em comparação aos métodos tradicionais do Código Civil, sem comprometer a segurança jurídica. Esse modelo jurídico transfere responsabilidades do Poder Judiciário para entidades extrajudiciais, como cartórios de registro, resultando em maior celeridade e menor custo no exercício jurisdicional. O trabalho demonstra como esse processo extrajudicial descomprime o sistema jurídico, conferindo aos notários e registradores imobiliários a responsabilidade de efetivar as normas jurídicas de propriedade. Além disso, destaca a relevância prática e social eficazes em resolver os conflitos judiciais pré-existentes, e aponta para a necessidade de ampliar o conhecimento público sobre esse mecanismo.

Palavras-chave: Usucapião. Extrajudicial. Procedimento. Regularização. Imobiliário.

ABSTRACT

This thesis addresses the topic of extrajudicial adverse possession, a legal procedure that has gained prominence for its efficiency in simplifying the formalization of real estate ownership. The study provides a detailed analysis of this procedure, which offers a faster and more efficient alternative compared to traditional methods of the Civil Code, without compromising legal security. This legal model transfers responsibilities from the Judiciary to extrajudicial entities, such as registry offices, resulting in greater speed and lower costs in the judicial process. The thesis demonstrates how this extrajudicial process alleviates the judicial system by granting notaries and real estate registrars the responsibility to enforce property law. Furthermore, it highlights the practical and social relevance of this mechanism, which effectively resolves pre-existing judicial conflicts, and emphasizes the need to increase public awareness about this procedure.

Keywords: *Usucapion. Extrajudicial. Procedure. Regularization. Real estate.*

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
1.1 PROBLEMA	10
1.2 HIPÓTESE DE ESTUDO	10
1.3 OBJETIVOS DA PESQUISA	10
1.3.1 Objetivo Geral	10
1.3.2 Objetivos Específicos	10
1.4 JUSTIFICATIVA	10
1.5 METODOLOGIA DO ESTUDO	11
1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO	11
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS E LEGAIS DA USUCAPIÃO	12
2.1 HISTÓRIA	12
2.2 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA	14
2.3 PRINCÍPIOS QUE PERMEIAM A USUCAPIÃO	14
2.3.1 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA	15
2.3.2 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE	15
2.3.3 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE	16
2.3.4 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE	17
2.4 OBJETO DA USUCAPIÃO	17
3. TIPOS DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS	18
3.1 USUCAPIÃO ORDINÁRIA	18
3.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA	19
3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL	19

3.3.1 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL	19
3.3.2 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA	20
3.3.3 USUCAPIÃO FAMILIAR OU POR ABANDONO DE LAR	21
4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	22
4.1 QUALIFICAÇÃO REGISTRAL	22
4.2 REQUERIMENTO E DOCUMENTAÇÃO	23
4.2.1 ATA NOTARIAL	24
4.2.2 MEMORIAL DESCRITIVO	25
4.2.3 JUSTO TÍTULO	25
4.2.4 CERTIDÕES NEGATIVAS	26
4.3 PROCEDIMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS	26
4.3.1 PRENOTAÇÃO	26
4.3.2 AUTUAÇÃO	27
4.3.3 QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO	27
4.3.4 REALIZAÇÃO OU SOLICITAÇÃO DE DILIGÊNCIAS	28
4.3.5 SEGUNDA QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO	28
4.3.6 NOTIFICAÇÃO	28
4.3.7 IMPUGNAÇÃO	29
4.4 REJEIÇÃO DO PEDIDO	30
4.5 REGISTRO	30
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	32
6. REFERÊNCIAS	33

1. INTRODUÇÃO

Nos primórdios, a usucapião apenas sanava vícios contidos no título aquisitivo, entretanto, a modalidade evoluiu para atribuir a propriedade a alguém, independentemente da existência de um título, desde que o indivíduo aja como se dono fosse, por período considerável. Hodiernamente, a usucapião é prevista em diversas situações, desde prazos longos até os mais reduzidos, a fim de efetivar o registro de quem deseja possuir o domínio da coisa.

Sendo um instrumento jurídico para a aquisição de direitos reais, é rotineiramente associada principalmente a aquisição de propriedade de bens imóveis. Em que suas origens remontam ao direito romano, significando ocupação, aquisição através do uso.

Caso o proprietário não se preocupe com o seu bem, não cuida como se fosse próprio, atendendo aos requisitos do prazo e da posse mansa e pacífica, aquele que usufrui da propriedade pode solicitar a transferência de domínio da propriedade para si.

Há de salientar ainda que a usucapião é um procedimento demorado e complexo, mas garante ao interessado o direito de propriedade, promovendo assim, justiça social para o indivíduo que exerce o seu direito de propriedade daquilo que sempre agiu como se dono fosse.

Entre as modalidades de usucapião, existe aquela chamada usucapião extrajudicial, compreendendo a possibilidade de adquirir a posse e a propriedade de determinado bem através das vias extrajudiciais, sem necessitar ajuizar ação judicial, bastando que preencha os requisitos legais exigidos pela legislação. Esta modalidade é feita através de serventias extrajudiciais, representados pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca que contém o imóvel e o Tabelionato de Notas, acarretando maior celeridade e eficácia para as partes interessadas.

A usucapião extrajudicial introduzida no atual Código de Processo Civil trouxe importantes mudanças para o processo de desjudicialização dos interesses privados disponíveis, pois possibilitou o reconhecimento da propriedade imobiliária diretamente nos Cartórios de Registros de Imóveis, sem precisar recorrer ao judiciário.

Diante disso, é notável a importância que o procedimento trouxe com a consequência de fugir das burocracias desnecessárias, garantindo maior rapidez na satisfação do interessado.

1.1 PROBLEMA

Como ocorre o procedimento da usucapião extrajudicial?

1.2 HIPÓTESE DE ESTUDO

A usucapião extrajudicial tornou mais célere e democrático ao permitir a aquisição de propriedade de um imóvel sem as complicações das vias judiciais, sendo um mecanismo eficiente e vantajoso, proporcionando segurança jurídica para as partes, além de reduzir custos e a complexidade do procedimento da usucapião.

1.3 OBJETIVOS DA PESQUISA

1.3.1 Objetivo Geral

Analisar o procedimento da usucapião extrajudicial.

1.3.2 Objetivos específicos

- a) Revelar os antecedentes históricos e legais da usucapião assim como seu conceito.
- b) Analisar os tipos de usucapião e seus requisitos.
- c) Analisar o procedimento judicial da usucapião.

1.4 JUSTIFICATIVA

Introduzida no mais recente Código de Processo Civil, o procedimento veio para simplificar e agilizar a aquisição da propriedade por meio da posse mansa, prolongada e pacífica. Ademais, a usucapião extrajudicial prevê um procedimento que não necessita da resolução de litígios e dilação probatória, como é o caso das ações em juízo. Deste modo, notável é a importância de esmiuçar o procedimento e seus requisitos, bem como suas vantagens e desigualdades em relação a modalidade jurídica, com o intuito de comprovar sua rapidez, celeridade e segurança jurídica.

1.5 METODOLOGIA DE ESTUDO

Quanto à confecção do projeto em estudo, este se baseará em fontes de pesquisa realizadas em doutrinas, na legislação brasileira vigente, como também em sítios eletrônicos, assim possibilitando uma maior amplitude e entendimento sobre a pesquisa apreciada.

1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO

O presente trabalho tem a sua estrutura dividida em 4 (quatro) capítulos. No primeiro capítulo, foi realizada uma pequena introdução acerca do tema, apontando a problemática, as hipóteses de estudo, objetivos, justificativa, metodologia e estrutura do trabalho.

No segundo capítulo será abordado os antecedentes históricos e legais da usucapião, buscando elucidar os conceitos e aspectos gerais bem como como a influência exercida para findar no procedimento em estudo.

O terceiro capítulo diz sobre os tipos de usucapião e seus requisitos trazendo apenas o paronama geral, posteriormente afinilando-se os estudos do procedimento tema deste trabalho.

Por fim, no quarto capítulo, analisaremos de forma específica o procedimento da usucapião extrajudicial, realizando um estudo aprofundado de seu trâmite, desde os requisitos até o seu efetivo registro.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS E LEGAIS DA USUCAPIÃO

2.1 HISTÓRIA

A ideia de usucapião existe desde o início da civilização e foi evoluindo com o tempo para atender às demandas da sociedade. A usucapião tem raízes históricas que remontam a tempos imemoriais. A Lei das XII Tábuas de 455 antes de Cristo estabeleceu a usucapião como uma forma de adquirir bens por posse continuada durante um ano para móveis e dois anos para imóveis. Posteriormente, os prazos para bens imóveis aumentaram por dez anos entre presentes e vinte anos entre ausentes (OLIBONI, 2014).

Com o tempo, surgiram novas leis com o objetivo de aumentar a segurança da propriedade e aprimorar o processo de usucapião. Entre elas, algumas leis limitaram seu alcance: a Lei Atínia, que proibia a usucapião de bens furtivos; as Leis Júlia e Pláucia, que proibiam a usucapião em casos de posse violenta, e a Lei Scribônia, que proibia a usucapião de servidões prediais. A usucapião era uma instituição de direito quirritário e apenas os cidadãos romanos poderiam usá-la desse direito, com exceção de estrangeiros e peregrinos (CHAMOUN, 1968).

Essa limitação fez surgir a necessidade de uma instituição semelhante, a prescrição de longo prazo, que dava ao peregrino direito à proteção de posse prolongada (ABREU, 2013).

No direito pós-clássico, Justiniano fez a fusão da usucapião primitiva com a prescrição de longo tempo, criando a usucapião. A primeira lei civil de Portugal, o Código Civil de Seabra, contém a usucapião extraordinária ortrintenária, que foi introduzida por Justiniano (MELLO, 2016).

Como esperado, a usucapião tem sua origem no direito positivo lusitano, e a prescrição é tratada pelas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas. No entanto, a usucapião foi primeira vez regulamentada oficialmente no Código Civil de 1916, que a definiu como um tipo de aquisição de propriedade. Assim, o Código Civil brasileiro foi a base para uma mudança que levou à usucapião extrajudicial, quando o registro do título foi estabelecido como um requisito para a autorização da usucapião ordinária (art. 1.242, parágrafo um) (SARMENTO, 2013; BRASIL, 2002).

Todavia, a Lei nº 5.972/1973 é referida como “o precedente legislativo mais antigo da inauguração da usucapião administrativa no Brasil”. A norma mencionada estabelece um processo de registro imobiliário específico para a usucapião administrativa em favor da União após a posse, por órgãos da Administração Federal e unidades militares, durante vinte anos, sem a interrupção ou oposição (AFONSO; FABRINI, 2019).

Há dois outros dispositivos legais que ainda merecem destaque no histórico de aquisição da propriedade de maneira extrajudicial. Uma delas é a Medida Provisória nº 2.220/2001, que estabeleceu a possibilidade de obter o direito de uso especial para moradia sobre imóveis públicos de forma administrativa ou extrajudicial (BRASIL, 2001).

A Lei nº 11.977/2009, modificada pela Lei nº 12.424/2011, é o segundo, considerado do ponto de vista instrumental como o “grande marco histórico da possibilidade de usucapião pela via administrativa”. Essa lei estabeleceu disposições sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e regulamentou o procedimento de usucapião no contexto da regularização fundiária, com o objetivo de retirar da informalidade uma parcela significativa do solo brasileiro, e a declaração de posse outorgada através do registro de imóveis (BRAGA, 2009).

Ante o exposto, é evidente que a usucapião extrajudicial administrativa está presente do direito brasileiro há más de quatro décadas. No entanto, a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, que introduziu uma mudança significativa no seu Código de Processo Civil, permitiu sua aplicação completa. Este novo código, no seu artigo 1.071 adicionou o dispositivo. Devido a Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), o processo de usucapião não mais pode ser abordado sem levar em consideração a via extrajudicial registral (AFONSO; FABRINI, 2019).

Posteriormente, o Conselho Nacional de Justiça emitiu o Provimento 65 em 14 de dezembro de 2017, que estabeleceu diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do artigo 216-A da LRP para tornar as rotinas iguais em todo o país (AFONSO; FABRINI, 2019).

Essa possibilidade é viável em situações em que não há lide para o reconhecimento da aquisição por usucapião de qualquer direito real imobiliário que seja susceptível de ser usucapido por qualquer espécie de usucapião. Isso indica que

essas alterações ampliaram e facilitaram a aplicação da usucapião extrajudicial (BRASIL, 1973).

2.2 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA

O instituto é um tipo de aquisição originária de domínio de bem móvel ou imóvel que ocorre durante um período prolongado e ininterrupto de posse pública, mansa e pacífica, com *animus domini* e com o desejo do indivíduo de ser o dono, independentemente de seu título e boa fé (AFONSO; FABRINI, 2019).

Segundo Clóvis Bevilacqua, a usucapião é definida como a aquisição de propriedade pela posse permanente de um bem. A propriedade é absolutamente nova, se dando com a posse duradoura e pacífica (CLOVIS, 1956).

Por outro lado, a Maria Helena Diniz relata que a usucapião é uma forma de prescrição para adquirir uma propriedade, seja imóvel ou coisa móvel (DINIZ, 2010).

Em relação à modalidade extrajudicial da usucapião, também conhecida como usucapião administrativa, é aquela que tramita no órgão de competência administrativa, em vez de tramitar nas vias judiciais (SALLES, 2007).

Assim, pode-se dizer que o processo de usucapião extrajudicial é de natureza administrativa em vez de jurisdicional. Entretanto, é importante demonstrar que, caso necessário, as decisões tomadas no âmbito administrativo podem ser alteradas a qualquer momento, desde que a proposta seja feita antes do prazo prescricional (AFONSO; FABRINI, 2019).

Como resultado, o processo extrajudicial é conduzido pelo oficial registrador, que examinará o pedido em termos administrativos e jurídicos. Nessa linha, é importante enfatizar que os pedidos extrajudiciais de usucapião não criam litispendência ou julgada (AFONSO; FABRINI, 2019).

2.3 PRINCÍPIOS QUE PERMEIAM A USUCAPIÃO

Os princípios que governam os registros públicos definem os preceitos normativos que sustentam e garantem a atividade registral. Fé-Pública, Publicidade, Prioridade, Continuidade, Especialidade, Territorialidade, Unicidade, Segurança Jurídica, Legalidade, Instância e Concentração são os principais princípios fundamentais que regem os serviços registrares. Por serem os mais pertinentes e

relacionados à usucapião extrajudicial, os quatro primeiros desses princípios serão abordados em um exame sucinto (AFONSO; FABRINI, 2019).

2.3.1 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA

Em geral contexto, a fé pública pode ser definida como uma "crença da verdade" ou um "sinal público", que significa verdadeiro, indiscutível e legal. Consiste em um conjunto de regras extremamente rígidas para proteger a confiança criada, estando atrelada aos princípios da segurança jurídica e publicidade (SALLES, 2007).

Em situações específicas relacionadas aos serviços extrajudiciais, o princípio da fé pública pode ser atribuído tanto ao registrador quanto ao ato praticado. No caso dos registradores, refere-se à qualidade ou atributo que envolve esses profissionais do direito, conferindo-lhes potencial para comunicação jurídica e outorgando-lhes autoridade. Essa característica é inerente à função registral. Portanto, o registrador é detentor da fé pública quando coloca sua assinatura ou declara que um determinado ato praticado é completamente livre de falsidade, suspeita ou dúvida (AFONSO; FABRINI, 2019).

Quando se trata de um ato ou fato jurídico, como um registro, a fé pública é verificada quando está estritamente fundamentada em preceitos legais e quando se destina a ser reconhecida por todos como autêntica, verdadeira e legal. Um ato ou fato que possui fé pública tem, portanto, uma presunção legal de existência e veracidade, dispensando a necessidade de prova. No entanto, essa presunção pode ser invalidada se houver evidência de irregularidade, como falsificação, adulteração ou vício (MALATESTA, 1995).

Portanto, os dois sentidos da fé pública no âmbito extrajudicial, seja a capacidade de comprovar autenticidade e realidade, seja o ato de autoridade de outorgar veracidade ou outro, demonstram que o seu principal que é a segurança jurídica (AFONSO; FABRINI, 2019).

2.3.2 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

O direito brasileiro envolve a publicidade em várias áreas, principalmente no direito registral. Sendo indispensável e de fundamental importância, ela representa o princípio geral de todas as categorias de registro público. Com o registro, todos os

atos e fatos se tornam públicos, estando disponíveis para conhecimento geral. De maneira mais detalhada, a publicidade se manifesta por meio de assentos tecnicamente organizados, que visam informar qualquer interessado sobre a situação jurídica dos bens imóveis. Esse efeito, no mínimo, presume-se incontestável em termos de conhecimento (OLIVEIRA, 2010).

Assim, a publicidade no direito registral apresenta um duplo efeito: o constitutivo, que institui direitos reais e os protege em relação aos seus titulares; e o publicitário, que os anuncia a terceiros, validando o efeito erga omnes desses direitos (ALMEIDA, 1966).

Ao considerarmos o valor atribuído à publicidade, percebemos que seu objetivo é proteger tanto o verdadeiro titular do direito quanto terceiros. Ela busca garantir uma segurança estática, ao mesmo tempo em que almeja proporcionar uma segurança dinâmica (AFONSO; FABRINI, 2019).

Com base no que foi apresentado, é evidente que a publicidade desempenha papéis contraditórios. Por um lado, de maneira adversa, compromete em certa medida a privacidade e o sigilo pessoal, ao expor propriedades e direitos individuais ao domínio público. Em contrapartida, de forma benéfica, atua como ferramenta para políticas governamentais de relevância para o país, contribuindo com dados para análises estatísticas (REZENDE, 2016).

2.3.3 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

Este princípio estabelece que a primazia no registro de um título é essencial e, por extensão, determina a antecedência na validade dos direitos reais. Habitualmente, esses direitos são classificados conforme a sequência temporal em que o título foi apresentado, isto é, de acordo com a sequência numérica do protocolo do título, começando pelo número mais reduzido. Em resumo, trata-se da preferência na execução dos procedimentos de registro, que deve seguir a ordem do título primeiramente submetido ao cartório (FIGUEIREDO, 2009).

É relevante ressaltar que a atribuição da prioridade ao título com base no seu número de ordem de protocolo não é uma regra inflexível. Portanto, a obrigatoriedade de aderência estrita a esse princípio se aplica somente em circunstâncias específicas, tais como na ocorrência de títulos conflitantes, no registro ou averbação de direitos

reais sobre o mesmo bem imóvel e em casos de títulos que originem direitos que competem entre si (FILHO, 1979).

2.3.4 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

O Princípio da Continuidade defende que a sequência de registros deve ser ininterrupta e sem lacunas, garantindo a integridade da cadeia de registros. Este princípio se fundamenta na especialidade e na sucessão de titularidades. Para manter a consistência, cada registro deve seguir uma ordem cronológica, isto é, um registro só pode ser realizado após o registro do título que o precede, mantendo uma sequência lógica e contínua (ABREU, 2013).

Cada registro deve fundamentar-se no que lhe precede, assegurando uma cadeia contínua de titularidades legais para cada propriedade, formando uma série de conexões causais que se sucedem na transferência dos direitos de imóveis (MELO, 2024).

A aderência a este princípio é essencial para a obtenção da segurança jurídica e assegura que os dados registrados representem a realidade jurídica com a máxima precisão. Este princípio está entrelaçado com os demais, dependendo reciprocamente para a expressão adequada do direito (CARVALHO, 1977).

2.4 OBJETO DA USUCAPIÃO

A usucapião visa adquirir a propriedade de um bem material que possa ser efetivamente possuído. É aplicável a qualquer direito real que possa ser objeto de uma posse notória, ininterrupta e prolongada, com exceção dos direitos reais de garantia, os quais não são passíveis de usucapião (AFONSO; FABRINI, 2019).

Contudo, é importante enfatizar que somente a propriedade imobiliária pode ser adquirida por meio da usucapião extrajudicial. Portanto, a usucapião aplicada a outros direitos reais permanecerá sendo validada exclusivamente pelo processo judicial (AFONSO; FABRINI, 2019).

3. TIPOS DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS

É importante salientar que a usucapião extrajudicial não representa a criação de uma categoria inédita de usucapião. Ela constitui, de fato, uma opção adicional para a formalização das várias formas de usucapião já reconhecidas. No contexto brasileiro, o procedimento de usucapião pode ser conduzido tanto por meio judicial quanto extrajudicial. O procedimento específico para a realização da usucapião extrajudicial é minuciosamente estabelecido pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil (ALBUQUERQUE, 2024).

Assim, dentro do âmbito jurídico, as várias modalidades de usucapião, previstas principalmente no Código Civil e na Constituição Federal, podem ser agrupadas em três categorias, cada uma com suas subespécies específicas (DIP; RICARDO, 2016).

3.1 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

A aquisição da propriedade por meio da usucapião ordinária, conforme delineado no artigo 1.242 do Código Civil, é um processo de obtenção originária que se concretiza através da prescrição aquisitiva. Os critérios essenciais para sua configuração incluem a posse mansa, pacífica, contínua, incontestada e sem oposição, aliada à intenção de possuir como proprietário do bem, durante um período de 10 (dez) anos, fundamentada em justo título e boa-fé (BRASIL, 2002).

O período necessário para a consolidação da usucapião ordinária pode ser diminuído para cinco anos, desde que sejam atendidos os critérios estabelecidos no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil. Esses critérios são: a aquisição onerosa do bem imóvel, baseada em um registro que foi posteriormente anulado; a conformidade do imóvel com as especificações registradas na serventia imobiliária; a utilização do bem pelos possuidores como sua habitação ou a realização de investimentos que beneficiem a coletividade ou contribuam economicamente (BRASIL, 2002).

Uma vez que essas condições sejam cumpridas, com a manutenção de uma posse contínua, pacífica e com intenção de domínio, respaldada por justo título e boa-fé, o intervalo para a usucapião é reduzido de dez para cinco anos (AFONSO; FABRINI, 2019).

3.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária representa uma forma de se obter a propriedade de um bem imóvel, sem que seja imprescindível a existência de um título justo. Embora possa haver um, não é um requisito fundamental. Portanto, os únicos critérios necessários são a posse *ad usucapionem* serena e incontestada por um período mínimo de 15 anos, além da boa-fé. Vale ressaltar que, neste tipo de usucapião, a legislação autoriza a agregação da posse do possuidor atual com a dos que o precederam (HANBERMANN, 2016).

Ademais, é possível a diminuição do período necessário para a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária, conforme estabelece o parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil. Nesse contexto, o intervalo é abreviado para uma década quando o ocupante tiver convertido o bem em sua residência permanente ou executado benfeitorias no local (BRASIL, 2002).

3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL

3.3.1 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

A modalidade de usucapião especial para propriedades rurais é regulamentada pelo artigo 1.239 do Código Civil e pelo artigo 191 da Constituição Federal. Esta forma de usucapião é aplicável a propriedades rurais que não ultrapassem 50 hectares, podendo ser inclusive inferiores ao tamanho do módulo rural definido pela legislação agrária local. É essencial que a posse seja contínua e por um período de cinco anos, destinada à habitação, e que o possuidor cumpra com a obrigação de tornar o imóvel produtivo. Adicionalmente, o possuidor não deve ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural. Este dispositivo legal oferece um incentivo para a função social e econômica da propriedade rural, representando um mecanismo significativo na política agrícola que promove a produtividade agrária (BRASIL, 2002; BRASIL, 1988).

Assim, destaca-se o conceito de usucapião especial rural segundo Maria Helena Diniz: “Também designada de usucapião constitucional rural, usucapião especial ou *pro labore*, por encontrar sua justificação no fato de o usucapiente haver tornado, com seu trabalho, produtiva a terra, tendo nela sua morada (DINIZ, 2018).

Para que se concretize a aquisição de terras por esse meio, será preciso que:

a) o ocupante não seja proprietário de imóvel rural ou urbano, visto que esse instituto

tem por escopo, atendendo a fins sociais, outorgar o domínio a quem, não possuindo propriedade, cultivou terra alheia abandonada, tornando-a produtiva com seu trabalho; b) a posse por ela exercida *animus domini* seja ininterrupta e sem oposição por cinco anos; c) o ocupante da área de terra rural a tenha tornado produtiva com seu trabalho agrícola, pecuário, agroindustrial etc.; d) o usucapiente tenha nela sua moradia habitual, isto porque o fim social perseguido pelo preceito constitucional, ao contemplar essa modalidade de usucapião, foi estimular a fixação do homem do campo; e) a área que se pretende usucapir não seja superior a 50 hectares; f) a terra objeto dessa forma de usucapião não seja pública (DINIZ, 2018).

3.3.2 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

A usucapião especial de imóveis urbanos é disciplinada pelo artigo 183 da Constituição Federal, pelo artigo 1.240 do Código Civil e pelo artigo 9º da Lei nº 10.257/2001. Os critérios essenciais para sua aplicação são: o bem imóvel urbano pode ser um lote vago ou construído, incluindo-se as unidades autônomas em condomínios; o bem deve ser urbano com área não superior a 250 m², estabelecendo-se assim um teto para a usucapião. É permitida a aquisição de áreas menores que o limite mínimo; a posse deve ser qualificada, isto é, o imóvel deve servir como moradia para o possuidor ou sua família; a posse deve ser tranquila, sem oposição e contínua, com intenção de propriedade, pelo período legal de cinco anos; o requerente não deve possuir outro imóvel, seja urbano ou rural (BRASIL, 1988; BRASIL, 2002; BRASIL, 2001).

A usucapião especial urbana facilita a aquisição da propriedade de um imóvel destinado à residência, de maneira pacífica e com intenção de dono, por um período ininterrupto de, pelo menos, cinco anos. Ressalta-se que tal figura jurídica foi introduzida com a Constituição de 1988, visando a otimização do uso do solo urbano de maneira regulada, onde se exige apenas a demonstração do período de posse contínua e os demais requisitos mencionados. Em outras palavras, não se exige título justo, prevalecendo a presunção de boa-fé do possuidor (DINIZ, 2018).

Além disso, segundo Diniz, para a contagem do tempo necessário de posse contínua, é possível somar a posse do atual detentor com a de seu antecessor, desde que sejam consecutivas (DINIZ, 2018).

3.3.3 USUCAPIÃO FAMILIAR OU POR ABANDONO DE LAR

A figura da usucapião por abandono de lar, também conhecida como usucapião familiar, é delineada como a modalidade que requer o menor intervalo temporal de posse, visando salvaguardar o cônjuge que foi deixado desamparado ou sem o suporte material e residencial necessário. Consoante o artigo 1.240-A do Código Civil, tal direito é conferido ao cônjuge que permaneceu no imóvel comum por um período de dois anos contínuos, sem contestação do ex-parceiro, desde que o imóvel não exceda 250 m², que o indivíduo não detenha outra propriedade imobiliária e que não tenha se beneficiado anteriormente desta legislação (BRASIL, 2002).

Este mecanismo jurídico foi instituído em resposta à instabilidade financeira e às inseguranças sociais provocadas pelo abandono injustificado do lar, oferecendo a possibilidade de consolidação e regularização da posse do bem desocupado (CHALHUB, 2014).

O artigo 1.240-A do Código Civil de 2002 estipula que: “O indivíduo que mantiver, por dois anos consecutivos e sem resistência, posse exclusiva e direta sobre um imóvel urbano de até 250 m², compartilhado com um ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado o lar, e o utilizar para sua habitação ou de sua família, obterá a propriedade plena do mesmo, contanto que não possua outro imóvel urbano ou rural” (BRASIL, 2002).

Deste modo, para a efetivação da usucapião familiar, é imprescindível uma decisão judicial que ateste o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, com a devida certificação de trânsito em julgado. Ademais, deve-se evidenciar que a propriedade está registrada em nome de ambos no cartório de registro de imóveis competente (AFONSO; FABRINI, 2019).

4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A introdução do procedimento de usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do art. 1.071 do Código de Processo Civil, que acrescentou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, proporcionou maior agilidade na aquisição da propriedade imobiliária baseada na posse prolongada (AFONSO; FABRINI, 2019).

Como documentado anteriormente, o processo para o reconhecimento da usucapião de forma extrajudicial pode ser realizado sem afetar a opção judicial, sendo efetuado diretamente na serventia imobiliária. Desta maneira, as modificações introduzidas pelo Código de Processo Civil no mecanismo de usucapião destacam a necessidade de se detalhar o procedimento extrajudicial (AFONSO; FABRINI, 2019).

4.1 QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

O oficial do registro de imóveis é deverá garantir a integridade e a autenticidade dos documentos submetidos ao registro. Com o intuito de assegurar esses objetivos, é essencial proceder com a análise registral, viabilizando a verificação da legitimidade do título apresentado e sua aptidão para inscrição no registro (AFONSO; FABRINI, 2019).

No processo de qualificação registral, procede-se ao exame da conformidade legal e à admissibilidade dos títulos prenotados para registro no registro de imóveis. Tal exame deve ser pautado pelos princípios fundamentais do direito registral, sendo eles: legalidade, moralidade, prioridade, continuidade e especialidade. A qualificação registral confere segurança jurídica aos procedimentos administrativos de registro, representando o propósito maior do direito registral (SOLLERO, 2024).

Assim o procedimento inicia com a formalização do protocolo e subsequente prenotação. Posteriormente, procede-se à verificação do documento e, verificando-se a presença de todos os elementos necessários para a sua admissão, ele será efetivado. Caso se identifiquem vícios sanáveis, emitir-se-á uma notificação de retorno, detalhando as correções requeridas que o interessado deverá atender de forma escrita. Todavia, se as falhas forem de natureza irremediável, o documento será desqualificado e restituído ao seu apresentante (ALVARES, 2016).

4.2 REQUERIMENTO E DOCUMENTAÇÃO

Para iniciar o procedimento de usucapião extrajudicial, a parte interessada deverá formalizar requerimento por meio de instrumento público ou privado, assinado por um advogado ou defensor público designado pelo solicitante e deve incluir a documentação especificada nos itens I a IV do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, bem como, ainda, atender as exigências estabelecidas no Provimento 65, de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (BRASIL, 1973; BRASIL, 2017).

Deste modo, o art. 216-A, caput e incisos I a IV, da Lei de Registros Públicos, dispõe que:

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:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou 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.

Neste sentido, conforme o artigo 3º do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), além dos dispositivos previamente mencionados, há uma série de condições específicas que devem ser meticulosamente cumpridas durante a formalização do pedido de usucapião extrajudicial. Esses critérios adicionais são essenciais para a correta instrução do processo e garantem a integridade e a legalidade do procedimento de usucapião, vejamos:

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial,

estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil - CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

4.2.1 ATA NOTARIAL

A ata notarial é instrumento público elaborado a pedido do interessado, que detalha um acontecimento ou ocorrência atestados ou constatados pelo notário ou seu preposto. É imperativo que a descrição do evento ou circunstância observada seja registrada com precisão e clareza, incluindo, quando aplicável, a identificação das pessoas envolvidas e suas respectivas condutas (AFONSO; FABRINI, 2019).

O artigo 20 do Provimento nº 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) diz que a ata notarial conterá a identificação dos envolvidos (requerente e proprietário do bem usucapiendo). Tal identificação deve ter: nomes completos dos envolvidos; números de inscrição no CPF ou CNPJ; documentos de identificação; datas de nascimento; profissões; estado civil, incluindo datas de casamentos e dissoluções matrimoniais, se aplicável; regime de bens, destacando-se a existência de união estável, com a respectiva data de início e, caso exista, comprovação de regime patrimonial distinto da comunhão parcial; endereço eletrônico; e endereço residencial tanto do requerente quanto de seu cônjuge ou companheiro, se houver, além do proprietário registrado do imóvel em questão (BRASIL, 2017).

A será feita pelo tabelião de notas onde se situa o bem objeto de usucapião, ou onde se encontra a maior extensão deste. Incumbe ao mesmo tabelião o dever de advertir, de forma explícita, tanto ao requerente quanto às testemunhas, acerca da gravidade de proferir declarações falsas, conduta esta que se enquadra no delito de falsidade ideológica, com as sanções previstas no ordenamento jurídico (BRASIL, 2017).

4.2.2 MEMORIAL DESCRITIVO

De acordo com as normativas jurídicas pertinentes, é necessário que a planta e o memorial descritivo do imóvel sejam uma original e três réplicas autenticadas. Este procedimento é essencial para a notificação adequada das unidades federativas: União, Estado e Município (AFONSO; FABRINI, 2019).

A planta e o memorial descritivo deverão receber a assinatura de um profissional devidamente qualificado e dos detentores dos direitos consignados ou registrados na matrícula do bem objeto de usucapião, bem como na matrícula dos imóveis adjacentes, ou ainda, por aqueles que detêm a posse por qualquer natureza jurídica (BRASIL, 2017).

Em determinadas circunstâncias, dispensa-se a apresentação da planta e do memorial descritivo, conforme do § 5º do artigo 4º do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Tal exceção aplica-se quando o imóvel constitui uma unidade autônoma em um condomínio edilício ou um loteamento devidamente registrado, sendo suficiente, nesses casos, que o requerimento de usucapião remeta à descrição existente na matrícula do imóvel (BRASIL, 2017).

4.2.3 JUSTO TÍTULO

O título justo é caracterizado por sua capacidade de efetivar a transmissão de propriedade, configurando-se como um documento formalmente adequado para tal. No entanto, este mesmo título pode conter vícios que obstam a sua efetivação plena (ROSENVALD, 2014).

Segundo Maria Helena Diniz, o justo título é conceituado como o ato, fato ou documento que possui a aptidão formal para promover a aquisição ou a transferência de um bem, configurando-se como requisito legal essencial para a declaração de usucapião, seja de bem móvel ou imóvel. Representa, portanto, a base legal que fundamenta a aquisição de um direito real, mesmo que apresente alguma imperfeição ou irregularidade (DINIZ, 2010).

Na hipótese de o requerente possuir um título justo ou outros documentos comprobatórios da origem, sequência, encadeamento possessório e duração da posse do bem imóvel, estes devem ser expressamente mencionados na ata notarial (BRASIL, 2017).

4.2.4 CERTIDÕES NEGATIVAS

Para a formalização do pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial, é imprescindível a junção das certidões negativas ao requerimento. As certidões compreendem as negativas estaduais (cíveis e criminais), federais (cíveis, criminais e especializadas) e trabalhistas, relativas à localização do bem imóvel em usucapião, devendo ser confirmadas na ata notarial. Deverão ser emitidas dentro do prazo máximo de trinta dias anteriores à data da lavratura, atestando a ausência de litígios que questionem a posse da propriedade (AFONSO; FABRINI, 2019).

Assim, é necessário emitir certidões em nome do usucapiente e de todos os antecessores na cadeia de posse, incluindo proprietários e titulares de direitos sobre o imóvel, bem como do cônjuge correspondente, se aplicável, pelo período necessário para a aquisição da propriedade. As certidões que dizem respeito a ações possessórias ou de reivindicatórias referentes ao imóvel em questão deverão ser negativas (AFONSO; FABRINI, 2019).

4.3 PROCEDIMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

4.3.1 PRENOTAÇÃO

A prenotação confere primazia ao pleito, ou seja, uma vez efetuada a prenotação da usucapião, fica vedada a admissão de quaisquer documentos contrapostos que sejam protocolados posteriormente, até que se finalize a análise do requerimento de usucapião. Em termos gerais, o prazo de vigência da prenotação é de trinta dias. Contudo, dada a complexidade inerente aos processos de usucapião, tal prazo é estendido até o momento em que o registrador conclua a avaliação do pedido, seja para deferi-lo ou indeferi-lo (BRANDELLI, 2016).

Também se observará a suspensão da prenotação no contexto de um procedimento de usucapião extrajudicial preexistente referente ao mesmo imóvel. Nessa situação, o trâmite prosseguirá apenas em relação à porção do imóvel que não é objeto de disputa, enquanto a prenotação permanecerá em estado de espera no que tange à fração contestada (BRASIL, 2017).

A prenotação pode ser revogada, resultando no arquivamento da solicitação de usucapião se for evidenciada a negligência por parte do requerente, conforme o artigo 205 da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973).

4.3.2 AUTUAÇÃO

A subseqüente etapa consiste na autuação preconizado pelo artigo 9º do Provimento nº 65/2017, do CNJ: "O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido" (BRASIL, 2017).

A partir desse estágio, é imprescindível que todos os eventos procedimentais, incluindo notificações, divulgação de editais, atos praticados pelo Oficial, acréscimo de documentos ao feito e quaisquer contestações, sejam devidamente certificados e incorporados ao processo, prosseguindo assim até a decisão final. Uma vez autuada a documentação pertinente, proceder-se-á com a análise da solicitação, avançando para o estágio de qualificação registral (AFONSO; FABRINI, 2019).

4.3.3 QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO

Após o protocolo do pedido de usucapião extrajudicial, incumbe ao registrador realizar a sua primeira qualificação, consistindo na análise jurídica inicial dos documentos submetidos (AFONSO; FABRINI, 2019).

Durante este estágio, proceder-se-á com um exame minucioso dos múltiplos elementos constitutivos do título, com ênfase especial na verificação da satisfação dos critérios para aceitação da usucapião extrajudicial. Avaliar-se-á a legitimidade dos envolvidos, a fundamentação e justificação do pedido, a presença de toda a documentação essencial para a realização do ato, a correta identificação das partes interessadas, a inclusão das assinaturas requeridas ou a existência de solicitação de notificação, e o cumprimento dos requisitos formais de registro. Adicionalmente, o registrador examinará o acervo de provas para determinar a existência das condições imprescindíveis para o reconhecimento da aquisição do direito real almejado através da modalidade de usucapião reivindicada (ANDREAZZA, 2012).

Nesta etapa, o registrador procederá com a avaliação criteriosa do compêndio probatório fornecido, com o objetivo de estabelecer uma convicção sobre a existência ou ausência dos requisitos e elementos essenciais, os quais servirão de base para a aprovação ou rejeição fundamentada da solicitação de reconhecimento da usucapião (AFONSO; FABRINI, 2019).

4.3.4 REALIZAÇÃO OU SOLICITAÇÃO DE DILIGÊNCIAS

Caso o registrador conclua pela insuficiência de evidências, e assim detenha uma convicção registral adversa, está autorizado a empreender diligências para angariar as provas adicionais que julgar imprescindíveis ou demandar que o requerente as providencie, conforme estabelecido no artigo 17, caput, do Provimento nº 65/2017 (BRASIL, 2017).

Portanto, proceder-se-á com as investigações pertinentes quando o registrador estiver impossibilitado de confirmar ou negar a aquisição de domínio por usucapião. Contudo, na ausência de evidências irrefutáveis que atestem a satisfação das condições substanciais para a usucapião, o requerimento será negado com fundamentação adequada, sendo admissível a instauração de procedimento de dúvida conforme estipulado no artigo 198 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973).

4.3.5 SEGUNDA QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO

Uma vez submetida a integralidade dos documentos requeridos na nota de exigência emitida após o exame preliminar, e após a realização dos esclarecimentos cabíveis, o oficial registrador, se houver necessidade de mais averiguações, deverá efetuar uma nova verificação para assegurar a conformidade com todos os critérios estabelecidos, precedendo a etapa subsequente de notificações. Durante a apreciação de um processo de usucapião extrajudicial, pode ser imprescindível a execução de múltiplas averiguações qualificativas (AFONSO; FABRINI, 2019).

4.3.6 NOTIFICAÇÃO

Os detentores de direitos, sejam eles reais ou de natureza obrigacional com eficácia real, que constem de forma registrada ou averbada na matrícula do bem objeto da usucapião ou dos imóveis limítrofes, devem consentir expressamente por meio de assinatura, sendo necessária a notificação em caso de não comparecimento de qualquer um deles. Cabe ao pretendente à usucapião a incumbência de solicitar a realização da notificação, fornecendo o endereço para tal (AFONSO; FABRINI, 2019).

Os proprietários adjacentes e possuidores de direitos reais têm a prerrogativa de, em qualquer etapa, expressar seu consentimento formal, seja através de um documento com assinatura autenticada ou por meio de um instrumento público,

dispensando-se a necessidade de acompanhamento por um advogado ou defensoria pública (BRASIL, 2017).

A comunicação de notificação deve incluir, de forma explícita, a informação de que a ausência de resposta do notificado dentro do intervalo de 15 dias implicará em concordância tácita com a solicitação para o reconhecimento da usucapião extrajudicial (BRASIL, 2017).

Destaca-se que a notificação deve ocorrer pessoalmente, sendo realizada diretamente ao notificado ou ao seu representante legal. Em situações envolvendo pessoa jurídica, a notificação deve ser direcionada aos indivíduos que possuem capacidade legal de representação (BRASIL, 2017).

Se obtida a anuência, o trâmite da usucapião extrajudicial prosseguirá normalmente. Contudo, na eventualidade de uma contestação, incumbe ao Oficial Registrador cessar o procedimento administrativo e remeter os documentos ao Juízo apropriado do foro do imóvel, conforme estabelecido no artigo 216-A, parágrafo 10º, da Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973).

Caso o notificado esteja em lugar incerto, inacessível ou não sabido, o oficial certificará o ocorrido e fará a notificação por edital, conforme o § 13º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973).

É incumbência do Registrador Imobiliário notificar o Município, Estado ou Distrito Federal, bem como a União, sobre o andamento do processo de usucapião em curso no respectivo Cartório. O procedimento é análogo ao aplicado aos demais interessados, com a exceção de que o pedido de notificação é desnecessário (JUNQUEIRA, 2016).

4.3.7 IMPUGNAÇÃO

Após a notificação dos possuidores de direitos reais e demais direitos inscritos ou anotados no registro do imóvel objeto de usucapião, ou dos imóveis vizinhos, os órgãos públicos e outros interessados disporão de um período de 15 dias para, não estando de acordo com a solicitação de reconhecimento de usucapião submetida, apresentarem objeção perante o registro de imóveis (BRASIL, 2017).

O artigo 18 e parágrafos subsequentes do Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, estipula que, uma vez apresentada a objeção, cabe ao registrador

empreender esforços no sentido de facilitar a conciliação ou a mediação entre as partes envolvidas (BRASIL, 2017).

Caso persista a impugnação, o Oficial redigirá relatório do procedimento. Esse documento, acompanhado do pedido de usucapião, será fornecido ao solicitante com a emissão de recibo, visto que a objeção levantada por qualquer um dos notificados obsta a validação da usucapião por meios extrajudiciais (BRASIL, 2017).

Por fim, o postulante à usucapião tem a faculdade, caso assim deseje, de retificar a petição inicial, adaptando-a aos trâmites judiciais e submetê-la à apreciação do Juízo competente da Comarca onde se situa o imóvel objeto da usucapião (BRASIL, 2017).

4.4 REJEIÇÃO DO PEDIDO

Caso a qualificação seja desfavorável devido à ausência das condições essenciais para a concessão da usucapião, o oficial do registro imobiliário negará a solicitação através de decisão fundamentada e emitirá uma nota devolutiva, conforme o § 2º do artigo 17 do Provimento número 65 de 2017 do CNJ, alinhado ao artigo 198 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 2017).

Entretanto, o interessado poderá contestar a negativa no período de 15 dias, dirigindo-se ao oficial registral. O referido oficial tem a faculdade de reexaminar a solicitação e rever a decisão inicial dentro do mesmo intervalo de tempo, ou ainda, levantar questionamentos conforme o procedimento descrito no artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 2017).

No caso de um defeito sanável, o requerente tem a possibilidade de corrigi-lo e submeter novamente o pedido para o registro da aquisição da propriedade, por meio da usucapião (AFONSO; FABRINI, 2019).

4.5 REGISTRO

Comprovada a obtenção da propriedade imobiliária por meio da usucapião e verificada a regularidade documental bem como a aceitação do requerimento pelo Oficial do Registro de Imóveis, proceder-se-á ao ato registral conforme o disposto nos artigos 167, inciso I, e 28 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973).

O Provimento nº 65 de 2017, emanado pelo Conselho Nacional de Justiça, estabelece em seu artigo 20 e respectivos incisos que: “O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula” BRASIL, 2017).

No entanto, em determinadas circunstâncias, não se procederá à abertura de novos registros. O ato de registro para o reconhecimento de usucapião extrajudicial será efetuado na matrícula preexistente, desde que o imóvel em questão esteja devidamente matriculado e que a solicitação abranja a integralidade do bem (AFONSO; FABRINI, 2019).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É evidente que o procedimento de usucapião extrajudicial é notável por simplificar e aprimorar a formalização de contextos já estabelecidos, fomentando a regularização fundiária e auxiliando para que o imóvel cumpra seu papel social.

Tal como é reconhecido em várias normas do Código de Processo Civil, a promoção da desjudicialização proporciona um meio mais célere, eficiente e simplificado, assegurando idêntico nível de segurança jurídica aos interessados, se comparado aos procedimentos do Código Civil.

Este novo modelo jurídico visa não apenas conferir maior agilidade, simplicidade e menor onerosidade, mas também garantir a efetividade da tutela jurisdicional, transferindo do âmbito do Poder Judiciário questões que não são de sua competência primordial, atribuindo tal responsabilidade a entidades extrajudiciais, a exemplo das serventias de registro.

Além de seus múltiplos benefícios, tem como fundamento oferecer maior rapidez ao exercício jurisdicional, transferindo do Poder Judiciário as matérias de menor complexidade e sem litígio entre as partes, atribuindo-as a entidades extrajudiciais, tais como os cartórios de registro, preservando, no entanto, o direito constitucional à ação.

O procedimento extrajudicial, portanto, contribui significativamente para a decompressão do sistema jurídico, facultando aos notários e registradores imobiliários, detentores de fé pública e especialização reconhecida em questões de propriedade, a responsabilidade pela efetivação das normas jurídicas. Essa abordagem promove a regularização de imóveis de maneira célere e eficaz, conforme discutido no presente estudo.

Portanto, é possível afirmar que a usucapião extrajudicial, exceto nos casos em que já exista um conflito judicial em curso, não apenas possui fundamento constitucional e legal, mas também é aconselhável. No entanto, o conhecimento público sobre tal mecanismo ainda é limitado.

6. REFERÊNCIAS

- ABREU, F. B. **Prática de registro de imóveis**. 3. Ed Florianópolis: Conceito, 2013.
- ABREU, F. B. **Prática de registro de imóveis**. Florianópolis: Conceito, 2013.
- AFONSO, M. C. T.; FABRINI, C. T. A. **A Usucapião Extrajudicial à luz do Código de Processo Civil**. Belo Horizonte: 3i Editora, 2019.
- ALBUQUERQUE, R. P. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil**. Consultor Jurídico, Recife, 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil/>. Acesso em 10 de mai. de 2024.
- ALMEIDA, C. F. **Publicidade e teoria dos registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966.
- ALVARES, L. R. **Manual do registro de imóveis: aspectos práticos da qualificação registral**. 2 ed. São Paulo: Crono, 2016.
- ANDREAZZA, G. L. **Usucapião administrativa: reflexos no registro de imóveis**. Jus Navegandi, Teresina, v. 17, n. 3387, 9 out. 2012.
- BRAGA, I. J. G. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Monografia (Graduação em Ciências Jurídicas e Sociais) - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016.
- BRANDELLI, L. **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRASIL, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília 2015.
- BRASIL, **Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001**. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o §1º do art. 183 da Constituição, Cria o conselho Nacional de Desenvolvimento urbano – CNDU e dá outras providências. Brasília: Casa Civil, 2001.
- BRASIL. **Conselho Nacional de Justiça**. Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: 1988.
- BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. Estabelece diretrizes da política urbana e dá outras providências. Brasília: 2001.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, 2002.
- BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Brasília: 2009.

- BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília: 1973.
- CARVALHO, A. **Registro de imóveis**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.
- CHALHUB, M. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.
- CHAMOUN, E. V. **Instituições de direito romano**. 5. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1968.
- CLOVIS, B. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 1956.
- DINIZ, M. H. **Dicionário Jurídico Universitário**. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- FIGUEIREDO, I. **Princípio da prioridade**. Brasília: Superior Tribunal de Justiça. 2009.
- FILHO, M. F. A. **Princípios do direito registral imobiliário**. Rio de Janeiro: Florence, 1979.
- HANBERMANN, J. C. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016.
- JUNQUEIRA, J. M. **Qualificação registral: sua independência e responsabilidade civil e administrativa disciplinar do registrador de imóveis**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: RT, v. 81. N. 39, 2016.
- MALATESTA, N. F. D. **A lógica das provas em material criminal**. 3. Ed. 1992. Campinas: Conan, 1995.
- MELLO, H. F. C. **Usucapião extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016.
- OLIBONI, A. C. **Usucapião: conceito, natureza jurídica e origem histórica**. Jus Brasil, 2014. Monografia (especialização em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente). UniEvangélica - Centro Universitário de Anápolis, Anápolis, 2014.
- OLIVEIRA, M. S. Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro. In: PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico**. São Paulo: Quinta editorial, 2010.
- REZENDE, R. V. A. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do direito da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 39, n. 81, São Paulo: Editora Revista dos tribunais LTDA, 2016.
- ROSENVALD, Nelson. **Usucapião: o significado do justo título**. Jornal Carta Forense, 07 abr. 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-significado-do-justo-titulo/147375273>. Acesso em: 11 mai. 2024.
- SALLES, V. **Direito registral imobiliário**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- SARMENTO, D. M. B. **Usucapião e suas modalidades**. Rio de Janeiro: Emerj, 2013.
- SOLLERO, B. T. **Qualificação registrária**. Minas Gerais, 2014. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,qualificacao-refistraria,51212.html>. Acesso em: 15 mai. 2024.