

# A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SOB A PERSPECTIVA DO PROVIMENTO N.º 65 DO CNJ

Monique Soldi<sup>1</sup>

**RESUMO:** Dentre as inovações e alterações trazidas pelo novo Código de Processo Civil (CPC), está a usucapião pela via extrajudicial, a qual está prevista no artigo art. 1.071. A usucapião é uma das formas de aquisição originária de propriedade mais conhecidas do ordenamento jurídico brasileiro, mas o seu processamento pela via extrajudicial é uma inovação elaborada pelo legislador, que a viu como uma forma de resolver, entre outros problemas, a questão da morosidade e significativa demanda processual. Ocorre que o artigo 1.071 do CPC, que introduziu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, apresentou diversas insuficiências, as quais barraram sua total aplicabilidade. O legislador tratou de fazer alterações na redação inicial, através da Lei n.º 13.465, de julho de 2017, no entanto, tais alterações ainda eram insuficientes para resolver questões dúbias sobre o novo procedimento. Ainda no mesmo ano, mais precisamente em 14 de dezembro de 2017, o Conselho Nacional de Justiça estabeleceu novas diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, através do Provimento n.º 065 do CNJ. O presente artigo busca analisar algumas das alterações introduzidas pelo Provimento 065, destacando os panoramas mais significantes.

**Palavras-chave:** Artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Provimento 065 do CNJ. Usucapião Extrajudicial.

**ABSTRACT:** Among the innovations and changes brought by the new Code of Civil Procedure (CPC), is the usucapião by way of extrajudicial, which is provided in article art. 1.071. Usucapião is one of the most well-known forms of property acquisition in the Brazilian legal system, but its processing through out-of-court proceedings is an innovation elaborated by the legislator, which saw it as a way of solving, among other problems, significant procedural claim. It occurs that article 1,071 of the CPC, which introduced article 216-A in the Public Registers Law, presented several shortcomings, which prevented its total applicability. The legislator tried to make changes to the initial wording through Law No. 13,465 of July 2017, however, such changes were still insufficient to resolve dubious issues about the new procedure. Also in the same year, more precisely on December 14, 2017, the National Council of Justice established new guidelines for the extrajudicial misappropriation procedure, through Provision No. 065 of the CNJ. This article analyzes some of the changes introduced by Provost 065, highlighting the most significant scenarios.

**Keywords:** Article 216-A of the Public Registers Act. Provision 065 of the CNJ. Usucapião Extrajudicial.

---

<sup>1</sup> Acadêmica do curso de Direito na Universidade Univates. Escrevente-Autorizada no Ofício de Registros Públicos de Encantado/RS. E-mail: moniquesoldi@hotmail.com

## **1 INTRODUÇÃO**

Dentre as inovações e alterações trazidas pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conhecida como Código de Processo Civil (CPC), está o procedimento de usucapião pela via extrajudicial, o qual está previsto, especificamente, no artigo art. 1.071 do referido dispositivo legal.

A usucapião é uma das formas de aquisição originária de propriedade mais conhecidas do ordenamento jurídico brasileiro, mas o seu processamento pela via extrajudicial é uma inovação elaborada pelo legislador, que a viu como uma forma de resolver, entre outros problemas, a questão da morosidade e significativa demanda judicial.

No entanto, tal inovação se mostrou ineficaz perante os Ofícios de Registro Públicos, visto que não abrangia todas as possibilidades e particularidades que podem ocorrer quando da análise de um procedimento tão complexo. Por tal motivo, em julho de 2017, através da Lei 13.465, o legislador acrescentou alguns aspectos à redação inicial, contudo, por serem enxutas, tais adições continuaram se mostrando deficientes perante à rotina diária dos serviços notariais e de registro.

Diante da dificuldade de se processar e, principalmente, de se deferir os procedimentos extrajudiciais de usucapião, face às inúmeras dúvidas e insuficiências constatadas por advogados, tabeliões e registradores, o Conselho Nacional de Justiça expediu, em dezembro de 2017, o Provimento n.º 065, afim de que as novas diretrizes trazidas por esse dispositivo sanassem as lacunas deixadas pelas legislações iniciais. Assim, o presente trabalho visa analisar a aplicabilidade e a abrangência do Provimento n.º 065, frente às principais alterações feitas nas Leis n.ºs 13.105 e 13.465 de 2017. Buscou-se realizar esse artigo através de pesquisa qualitativa, realizada por meio de método dedutivo e de procedimento técnico bibliográfico e documental.

## **2 AS ESPÉCIES DE USUCAPIÕES NO BRASIL: BREVES NOTAS**

A usucapião<sup>2</sup> é uma das formas de aquisição de propriedade previstas no Código Civil Brasileiro, caracterizando-se por ser um modo de aquisição originária. A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), apresentou a possibilidade de se processar o instituto da usucapião diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição em que se localiza o imóvel que se pretende usucapir.

Assim como em outros países, o surgimento do instituto da usucapião no Brasil se deu de forma natural, na medida em que se percebeu a necessidade e importância da proteção das terras particulares. Este trabalho entende a usucapião como um mecanismo que possibilita a aquisição da propriedade, desde que preenchidos os requisitos inerentes a cada espécie, ideia assentida por Rangel (2012, texto digital) que assevera ser o instituto da usucapião “[...] um mecanismo que enseja a aquisição da propriedade pela posse continuada, no decorrer de determinado defluxo de tempo, sendo, para tanto, imprescindível a observação dos requisitos acinzelados pelo arcabouço jurídico pátrio”. Tais requisitos podem ser compreendidos como tempo, capacidade e título hábil.

Como título ou instrumento, se entende a prova documental, escrita ou literal (quando oriunda de palavras ou letras), que retrate um acontecimento e que tenha o condão de se fazer conhecer, mostrando, indicando ou provando (RIBEIRO, 2012). Como o vocábulo da lei não se refere com exatidão ao que alude ser “justo título” se pode compreendê-lo também, de acordo com Venosa (2003, p. 197), como “[...] todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade”, levando-se em conta que esse título será observado por quem analisá-lo (juiz ou registrador, no caso da usucapião extrajudicial).

O surgimento oficial do instituto da usucapião, que se deu no Código Civil de 1916, que previa, em seus artigos 618 e 619, apenas as modalidades de usucapião ordinária e extraordinária, que posteriormente foram aditadas pela usucapião rural prevista na Constituição de 1934, especificamente no artigo 125, que dispunha:

Art. 125 Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

---

<sup>2</sup> A 5ª Edição do Vocábulo Ortográfico da Língua Portuguesa, 2009, produzido pela Academia Brasileira de Letras, afirma que o substantivo em questão é masculino e feminino, sendo considerado neste trabalho o substantivo feminino.

A usucapião rural prevista no artigo 125 da Constituição Federal de 1934 ficou comumente conhecida como usucapião *pro labore*, a qual foi reiterada nas Constituições de 1937 e de 1946, não sendo reproduzida apenas na Constituição de 1967. Atualmente também há previsão de usucapião na Lei n.º 6.969/1981, na Constituição Federal vigente, na Lei nº 10.257/2001 e no Código Civil de 2002.

Posteriormente ao Código Civil de 2002, se introduziu a usucapião especial urbana através da Lei 10.257/2011 (também conhecida como Estatuto da Cidade), que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, objetivando garantir à população as oportunidades e facilidades oferecidas pela vida na zona urbana – fatores estes que contribuíram para que a usucapião chegasse à situação jurídica atual no país.

O ordenamento jurídico pátrio prevê diversas modalidades de usucapião, razão pela qual não há unanimidade em precisar o número exato de espécies existentes, que varia em dez espécies distintas. Aqui são consideradas nove espécies.

Dentre as modalidades existentes, uma das mais conhecidas é a **usucapião extraordinária** prevista no artigo 1.238 do Código Civil. Nela, é exigida a posse por quinze anos, de forma contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono. Poderá ser aceita a diminuição desse prazo para 10 anos, conforme parágrafo único do referido artigo, se o possuidor tiver estabelecido no imóvel a sua moradia e/ou tiver tornado a terra produtiva por seu trabalho e de sua família.

Quanto à redução do prazo para essa modalidade, cabe destacar que a tecnologia moderna reduz distâncias, facilitando ao titular do domínio a tomada de providências obstativas mais rapidamente, motivo pelo qual a redução do prazo para essa modalidade leva em conta o objeto finalístico da usucapião, qual seja, o de moldar a propriedade à sua função social (MELLO, 2016), pois quanto menor for o prazo, maior será o interesse social de aproveitar a coisa. Salienta-se que nesta espécie, são dispensados o justo-título e a boa-fé, visto que tais vícios são supridos pelo decurso do tempo.

A **usucapião ordinária** está descrita no artigo 1.242 do Código Civil brasileiro (CC), e seus requisitos são: a posse por dez anos, de forma mansa, pacífica e contínua, o justo título e a boa-fé, além do ânimo de dono. Diferentemente da

usucapião extraordinária, na modalidade ordinária é exigido o justo título, explicado por Mello (2016, p. 147) como aquele “[...] potencialmente hábil para a transferência da propriedade imóvel ou de outro direito real usucapível”. Ainda, interessante destacar que, conforme Pereira (2004, p. 234), o justo título ou a “[...] justa causa *possessionis*, se diz todo o ato jurídico, próprio em tese para transferir o domínio, mas que, em consequência de obstáculo ocorrente na hipótese, deixa de produzir o dito efeito”.

Há, ainda, uma subespécie, qual seja a **usucapião tabular**, na qual o prazo de aquisição será reduzido para 5 anos, conforme disposto no parágrafo único do artigo 1.242 do CC. Essa modalidade é claramente descrita por Sousa Júnior (2010, p. 252), que destaca:

[...] nesta espécie o prazo vai ser de 10 (dez) anos de uma forma incontestada ou de 5 (cinco) anos, caso o bem tenha sido adquirido onerosamente e depois tenha ocorrido o cancelamento do registro, seja por irregularidade ou vício formal, precisando para tal, que o possuidor more naquele local ou tenha realizado investimentos social ou econômico, sendo indispensável o justo título e a boa fé.

Ou seja, o prazo reduzido para 5 anos se aplica para os casos em que o imóvel tenha sido adquirido por título oneroso, registrado e posteriormente cancelado no Registro de Imóveis, se exigindo também que o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua moradia ou tiver nele feito investimentos econômicos.

Donizetti e Quintella (2016, p. 779) destacam que o artigo 1.242 do Código Civil, “ao impor o requisito da aquisição com base em registro posteriormente cancelado para a redução do prazo, legou a grande maioria dos casos de usucapião ordinária [...]”, isto é, trouxe mais uma exigência a essa modalidade, ao invés de simplificá-la.

Outra forma de aquisição de propriedade é a **usucapião especial ou constitucional**, que se subdivide em rural e urbana. A primeira - **usucapião constitucional rural** - também é conhecida como **usucapião *pro labore***, é regulamentada pelo artigo 1.239 do Código Civil e, é caracterizada por Mello (2016, p. 157) como:

Relevante instrumento de política agrícola e fundiária voltada para a reforma agrária, tal como se acha prevista na Constituição Federal. Denominada de usucapião *pro labore*, sua gênese remonta à Constituição de 1934, fruto de

interesse político na consolidação da pequena propriedade rural, legitimada pela posse e pela cultura, desde as concessões de sesmarias e da Lei n.º 601/1850(Lei de Terras).

Nessa subespécie, é necessário que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Sua posse deverá remontar pelo menos 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, em imóvel rural, com no máximo 50 hectares. Além disso, é obrigatório que o usucapiente tenha tornado a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, e nela estabelecido sua moradia; em contraponto, dispensa-se a o justo título e a boa-fé.

A segunda subespécie, a **usucapião especial urbana**, foi apresentada pela Constituição Federal em seu artigo 183 e transcrita no artigo 1.240 do Código Civil.

Nessa modalidade se exige a posse pública e pessoal, contínua e ininterrupta (com animus de dono), sem oposição, por 5 anos, de imóvel urbano com até 250m<sup>2</sup>, utilizado para fins de moradia do possuidor e de sua família, estabelecendo também que o usucapiente não tenha propriedade sobre outro imóvel, todavia, dispensa-se o justo título e a boa-fé.

A usucapião constitucional urbana, segundo Mello (2016, p. 161), faz parte da “[...] política urbana do Município, constituindo relevante instrumento de regularização fundiária, como escopo de moradia e, sobretudo, assentamento das camadas mais pobres nas áreas densamente habitadas”, contribuindo na solução de problemas graves consequentes de ocupações irregulares de solo urbano.

Relevante mencionar que a extensão máxima do imóvel não poderá superar 250m<sup>2</sup> de terreno sem impedir, contudo, que seja usucapida essa metragem quadrada dentro de área maior (GONÇALVES, 2016). Ademais, Donizetti e Quintella complementam, ao enfatizarem que (2016, p. 786) “[...] caso a área possuída seja maior, apenas duzentos e cinquenta metros quadrados serão adquiridos pela usucapião especial. A área excedente poderá, porventura, ser adquirida por usucapião extraordinária”. Portanto, é possível apenas a aquisição de 250m<sup>2</sup> por essa modalidade, sendo admissível usucapir o restante da área maior, se houver, desde que se utilize de outra espécie de usucapião.

Implica ressaltar que a **usucapião constitucional coletiva** possui caráter puramente pessoal, conforme explica Alves (2017, texto digital):

Em face do caráter estritamente pessoal e benéfico da modalidade urbana da usucapião, alguns juristas brasileiros entendem como intransferível a

posse para efeitos de prescrição aquisitiva. Esses a defendem, advertindo que ao contrário do que ocorre nas formas tradicionais de usucapião, é inadmissível na modalidade especial urbana a cessão da posse em favor do sucessor singular.

Nessa modalidade, essa corrente sustenta que necessário há de ser a posse pessoal durante todo o lapso prescricional, inaplicando-se tal vedação à *successio temporis*, que pode incidir parcialmente. E que em caso de imóvel ocupado por família, os prazos do antecessor e do sucessor podem ser somados, caso a família vir, a posteriori, fixar residência definitiva no imóvel primitivamente ocupado por um ou alguns de seus membros, antes de aberta a sucessão.

Elucida-se, logo, que se o herdeiro legítimo residia no imóvel no momento da abertura da sucessão, será admitida a soma das posses e ele terá pleno direito sobre a continuidade dela. No entanto, caso o sucessor não resida no imóvel quando do falecimento do de cujus, a posse não poderá ser transmitida por testamentos ou herança.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 10, criou a **usucapião especial coletiva**, para abranger áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup>, quando estas forem ocupadas para moradia de população de baixa renda (ou seja, coletivamente), sem oposição e de forma ininterrupta por 5 anos, exigindo-se, ainda, que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuir individualmente e que estes não sejam proprietários de outro imóvel (urbano ou rural). Interessante é a explicação dada por Farias e Rosenvald (2015, p. 378) sobre o assunto:

A usucapião coletiva de imóveis particulares é forte instrumento de função social da posse, uma vez que permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores que não tenham acesso a ações individuais de usucapião – porque o imóvel está encravado em loteamento irregular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo. Com a opção pela usucapião coletiva, o legislador retirou a injustiça da prevalência da forma sobre o fundo, permitindo-se não só a aquisição da propriedade pela comunidade de possuidores, como a urbanização da área e ampliação da prestação de serviços públicos sobre os imóveis.

Trata o artigo 33 da Lei n.º 6.001, de 19 de dezembro de 1973, da **usucapião indígena**, a qual integra a política urbana do Município, para fins de regularização fundiária e assentamento das camadas mais pobres nas áreas mais habitadas (GONÇALVES, 2016). Apesar das particularidades dessa modalidade, como o fato de ser exigido que usucapiente ser índio, integrado ou não, percebe-se também requisitos costumeiros, como a posse pública, por 10 anos, contínua e

ininterruptamente, com animus domini, sobre trecho de terra rural e particular, com área inferior a 50 hectares.

Destaca-se que essa modalidade não se aplica às áreas ocupadas por tribos ou a elas reservadas, as quais são de domínio da União. O ponto de destaque para essa espécie é que, conforme Mello (2016, p. 160):

O índio não integrado está sujeito ao regime tutelar da Fundação Nacional do Índio (FUNAI), à qual compete a sua defesa judicial e extrajudicial. O índio integrado possui capacidade plena, podendo demandar em juízo, independentemente da FUNAI.

Finalmente, quanto à posse do índio, a ocupação se dará de acordo com os costumes, usos e tradições tribais, considerando-se também se a fração de terra é economicamente útil e/ou indispensável à subsistência familiar.

Relativamente à **usucapião imobiliária administrativa**, prevista na Lei n.º 11.977/2009, é essencial mencionar conjuntamente a usucapião Familiar, prevista na Lei n.º 12.424/2011, que introduziu alterações na primeira norma. Trata-se da primeira modalidade com previsão para ser processada diretamente no Registro de Imóveis, tendo o Poder Público a capacidade de legitimar a posse do ocupante, tanto em imóveis públicos quanto particulares. Para ser beneficiado dessa modalidade, o posseiro não poderá ser proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, nem ter sido beneficiado com legitimação de posse anterior.

Referida modalidade se destina à regularização fundiária, a fim de transformar o imóvel em terra urbanizada, com estrutura e integração municipal, beneficiando os moradores cadastrados pelo Município, após 5 anos do registro do título de legitimação da posse no Cartório de Registro de Imóveis, podendo, então, requerer a conversão dessa legitimação em propriedade.

Conforme mencionado anteriormente, a usucapião imobiliária administrativa tem relação direta com a Lei n.º 12.424/2011, que estabeleceu mais uma forma de aquisição de propriedade, a usucapião familiar ou usucapião pró-moradia. Tal modalidade vem com o propósito de trazer mais segurança à moradia familiar, em favor do hipossuficiente.

Exige-se, na **usucapião pró-moradia**, que o requerente não possua outro imóvel e que a posse seja exercida exclusivamente, sem oposição e de forma ininterrupta, sobre imóvel urbano com no máximo 250m<sup>2</sup>. As duas principais

características dessa subespécie, é que se exige a posse por 2 anos, sobre moradia anteriormente dividida com ex-cônjuge/companheiro, e que ele tenha se retirado do lar espontaneamente, de modo imotivado e definitivo. A respeito da usucapião pró-moradia, tem-se o Enunciado nº 499 na V Jornada de Direito Civil do CJP (2011, texto digital), que dispõe:

O requisito 'abandono do lar' deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.

Assim, o abandono do lar deve ser caracterizado principalmente pelo descumprimento dos deveres conjugais, e não pelo afastamento da moradia, a exemplo dos casos em que um dos cônjuges se afasta do lar, mas continua contribuindo para sua manutenção e/ou sustento.

Na atualidade, com o advento da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), instaurou-se a possibilidade para que seja analisado o pedido de reconhecimento extrajudicial, de qualquer uma das espécies de usucapião, diretamente no Registro de Imóveis da circunscrição em que se localiza o imóvel usucapiendo.

Essa nova possibilidade de análise do pedido de usucapião não exclui a viabilidade de ingresso com a ação de usucapião, que passou a ser prevista no novo Código de Processo Civil (CPC) entre as ações de procedimento comum, mas introduziu uma nova modalidade para seu processamento.

A redação inicial da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 foi posteriormente alterada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e ambas, sofreram novas alterações através do Provimento 065 do CNJ. Tais alterações facilitaram a análise da usucapião extrajudicial, bem como sanaram diversas lacunas encontradas anteriormente, conforme ver-se-á a seguir.

### **3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA NOVA VIA PROCEDIMENTAL**

A usucapião extrajudicial é uma inovação trazida pelo Código de Processo Civil – Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 –, que estabeleceu em seu art. 1.071, nova redação ao Capítulo III do Título V da Lei no 6.015/1973, acrescentando o art. 216-A, a qual é habilmente conceituada por Mello (2016, p. 171):

A usucapião extrajudicial é um **processo de natureza administrativa**, instaurado a pedido do interessado, que tem por finalidade converter em propriedade uma posse reconhecidamente hábil e qualificada do possuidor, segundo os requisitos predispostos em lei (grifo nosso).

O artigo 216-A da Lei de Registro Públicos (LRP) estabelece as diretrizes para que interessados, notários, registradores e profissionais, possam postular e/ou analisar o reconhecimento de qualquer uma das espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, diretamente no registro de imóveis da circunscrição do imóvel que se pretende usucapir.

Não mais nos interessa falar do artigo conforme foi promulgado em 2015 e, menos ainda, da forma como ficou sua redação após a primeira alteração ocorrida em 2017. Nos cabe assim, analisar sua proceduralização através das alterações elencadas no Provimento 065, conforme sugere:

O Provimento 065 do CNJ trouxe inúmeras alterações à redação inicial da Lei, do início ao fim, mas a primeira delas, totalmente relevante e que coopera para que o procedimento possa ser deferido, se encontra no artigo 10, que dispõe:

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de **quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância**.

Para aqueles que recordam da redação inicial do Artigo 216-A, especificamente o § 2º da mesma norma, ela se referia que se a planta não estivesse assinada 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, o Oficial deveria notificá-los a fim de que manifestassem

expressamente sua concordância, **interpretado o seu silêncio como discordância.**

Essa última parte do parágrafo segundo do artigo 216-A da LRP, correspondia a um dos maiores entraves para o êxito desse novo procedimento, conforme destaca Brandelli (2016, p. 137):

Silenciando o notificado, entender-se-á que impugnou ele o pedido, e não que concordou, por expressa disposição legal (art. 216-A, § 2º, da LRP), a qual é bastante criticável, e, parece-nos, será causa de grande falta de êxito da via extrajudicial registral de usucapião, com o que perdem todos – partes interessadas, Poder Judiciário, etc.

De acordo com o que estava previsto no referido dispositivo legal, o fato de a planta não estar assinada por todos, ou que aqueles que fossem notificados tivessem se mantido inertes, seria sinônimo de discordância e era motivo de total entrave do procedimento. Sendo assim, o melhor para o desfecho do pedido, seria que as ausências dessas anuências expressas fossem supridas por outros meios de prova, ou consideradas como anuência, o que felizmente passou a ser considerado após o provimento. Nesse sentido, destaca-se que essa pesquisa aceita a posição de Mello (2016, p. 414), que já previa a necessidade de alteração do dispositivo nesse sentido:

Para que haja litígio, enfatiza-se ser necessária prova cabal de sua existência; isso é, no mínimo, impugnação fundamentada [...], e não simplesmente a existência de presunção de discordância tácita que pode derivar de diversos motivos, como se viu, sobretudo o desinteresse (!), sem que isso implique litígio [...].

Outro ponto de destaque, alterado pelo provimento, deu-se com relação aos emolumentos. Os emolumentos importam na remuneração dos Oficiais e Notários e também servem como forma de garantir a manutenção das Serventias extrajudiciais. O artigo inicial que previa a usucapião extrajudicial não mencionava, em nenhum momento, previsão de valores ou forma de remuneração das serventias para os atos praticados em face da qualificação do pedido da usucapião extrajudicial.

De acordo com a nova redação dada pelo Provimento 065, passou-se a exigir que o requerente declarasse o valor venal do imóvel ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (parágrafo 8º do artigo 4º). Tal declaração faz-se

necessária para que se pudesse pôr em prática a exigência que seria feita continuamente, no artigo 26:

“Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

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

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente”.

Com base no artigo 26, passou-se a contabilizar, de forma pecuniária, como se dará a cobrança de emolumentos para os atos praticados nas Serventias Imobiliárias, como averbações ou atos de registro, que possuem valores elencados nas tabelas estaduais de emolumentos. A informação do valor venal do imóvel, substitui a informação do valor da causa, mencionada nos processos judiciais e dá ao Tabelião o parâmetro de cobrança ao elaborar a Ata Notarial, bem como, orienta a cobrança que será feita posteriormente pelo Registrador. Além disso, conforme parágrafo único supra, os demais atos, como diligências, certidões e buscas, serão cobrados, pelo Registrador, de acordo com a Tabela de Emolumentos de cada estado.

Apesar de terem sido sanadas algumas lacunas através do artigo 26, no que tange a cobrança de emolumentos, a questão mais tumultuosa se dá com relação aos beneficiários da assistência judiciária gratuita. A gratuidade da justiça se estende para os atos praticados nas serventias imobiliárias quando assim determinado pelo juiz, nos casos dos atos de interesse da União perante o registro

de imóveis (Decreto-lei n.º 1.537, de 13 de abril de 1977), ou atos gratuitos pré-estabelecidos em lei, à exemplo dos atos relativos a imóveis construídos ou financiados no Programa Minha Casa Minha Vida (Artigo 42 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009) e dos casos de Regularização Fundiária de interesse social (Artigo 290-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973).

No entanto, mesmo com a nova redação dada pelo provimento, inclusive relativamente ao fato de o interessado poder ser representado por defensor público, questiona-se se o benefício da AJG poderá ser concedido também para os procedimentos extrajudiciais e, em caso afirmativo, quem arcaria com os custos dos atos praticados e determinaria essa concessão de gratuidade?

O parágrafo primeiro do artigo 98 do novo Código de Processo Civil elenca as hipóteses de isenções que compreendem a concessão da justiça gratuita, dentre eles, especificamente o inciso IX: “os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido”, constatando-se assim que não há previsão legal para a concessão de gratuidade dos emolumentos extrajudiciais, os quais também não foram lembrados pelo provimento.

Na hipótese de ser concedida a gratuidade de emolumentos, obviamente os Oficiais não podem arcar sozinhos com as despesas dos atos praticados na usucapião extrajudicial, que vão além a qualificação e atuação do pedido, e se entendem a notificações e diligências. Sobre essa temática, expõe Brandelli (2016, p. 203):

Deverão as leis estaduais de emolumentos estabelecer um valor justo de remuneração por trabalho tão dispendioso, isto é, estabelecer emolumentos adequados para o procedimento de usucapião, seja ele exitoso, quando então será praticado o ato de registro da usucapião, seja ele infrutífero, hipótese em que nenhum ato de registro será praticado.

Isso quer dizer que, seja o pedido deferido ou indeferido, restará indispensável suprimento legal para essa gratuidade seja concedida e, caso isso aconteça, é substancial que, posteriormente, ocorra a restituição dos valores as serventias para garantir à manutenção destas.

Essa pesquisa entende ser de suma importância que se possa aplicar a gratuidade da justiça também nos procedimentos extrajudiciais de usucapião, pois não podemos esquecer que além das custas a serem pagas perante o Tabelião e o Oficial, o requerente da usucapião terá outros gastos extras, como a contratação do responsável pelo levantamento topográfico, a busca prévia das matrículas atualizadas, as diligências, reconhecimentos das assinaturas, dentre outros atos indispensáveis à prévia elaboração do título e que não foram lembrados pelo Provimento.

Assim, se entendemos que a parte requerente da usucapião é pessoa, habitualmente, hipossuficiente e/ou pobre nos termos da legislação vigente, resta evidente que não terá capacidade econômica de arcar com todos os gastos prévios que o procedimento extrajudicial exige, principalmente porque, quando o procedimento é judicial, quem arca com as despesas básicas (levantamento topográfico, diligências, notificações e etc) é o Poder Judiciário.

Outro ponto de grande relevância, alterado pelo Provimento 065, deu-se no artigo 18, que passou a dispor:

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o **oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação** ou a mediação entre as partes interessadas.

Com relação à possibilidade acima elencada, percebe-se que nos casos de impugnação, o Oficial poderá analisá-las e, quando lhe couber, tentar promover a conciliação. Tal previsão assente com a ideia da desjudicialização, além de contribuir para a celeridade do procedimento e evitar que o procedimento seja remetido ao judiciário quando não houver litígio devidamente comprovado.

Há que se considerar que nem toda impugnação apresentada perante o Oficial corresponde à prejuízo da outra parte ou, até mesmo, litígio entre os interessados. Pode-se sim, tratar-se de mera necessidade de explicação sobre o procedimento, a fim de esclarecer às dúvidas que muitas vezes não são sanadas pelo requerente, pelo advogado ou pelo responsável técnico. Nestes casos, caberá ao Oficial a função de conciliar, esclarecer e educar as partes, a fim de tornar o procedimento mais claro e objetivo.

Essa possibilidade de o Oficial tentar promover a conciliação contribui para que o processo de desjudicialização logre o êxito esperado, pois é o Oficial que possui todas as informações acerca do pedido formulado pelo usucapiente, do histórico do imóvel, se houveram alterações significativas em seu polígono, dentre outros aspectos que podem ocasionar o litígio entre o requerente e a parte impugnante. Ainda assim, se restar infrutífera a conciliação, o litígio não precisará ser solucionado pelo Oficial do Registro, que deverá lavrar relatório de todo o procedimento analisado e devolve-lo ao interessado, para que possa ser protocolado ao juízo competente.

## **5 CONCLUSÃO**

A usucapião extrajudicial é uma inovação legislativa, apresentada pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, criada com o intuito de desafogar o Poder Judiciário e tornar mais célere o reconhecimento da propriedade, que é direito garantido na Constituição Federal.

Nessa temática, esse trabalho se ocupou em analisar as espécies de usucapião e algumas as alterações trazidas pelo Provimento 065-CNJ à redação inicial do artigo 216-A. Importa destacar que a análise foi breve e sucinta, não se esgotando toda a temática que foi alterada pelo novo dispositivo legal.

Sendo assim, nota-se que a redação do artigo, utilizado concomitante a redação do Provimento 065, contribuirá de forma significativa para que os procedimentos de usucapião extrajudicial possam ser analisados e também deferidos na esfera cartorária. Destaca-se que antes da entrada em vigor do referido provimento, a aplicabilidade do artigo 216-A da LRP não atingia o alcance e a eficácia esperados, o que tornava indispensável a complementação legislativa, conforme ocorreu em 14 de dezembro de 2017.

Grandes foram as alterações feitas pelo Provimento 065, não apenas aquelas elencadas nessa pesquisa, como o entendimento do silêncio como concordância, a previsão para cobrança de emolumentos e a possibilidade de haver a conciliação formalizada pelo Registrador, mas tantas outras sobre as quais não foram feitas considerações.

Por fim, cabe ressaltar que ainda são encontradas lacunas, mesmo em um dispositivo legal tão recente quando o Provimento n.º 065, como no caso da falta de previsão sobre a gratuidade de outros atos necessários a elaboração do título, como contratação de profissional para efetuar o levantamento topográfico, ou o fornecimento das certidões atualizadas dos imóveis confinantes. No entanto, o progresso é incontestável e, diante das alterações que já ocorreram, a finalização do procedimento ficou mais clara e palpável, tanto para Notários, Registradores, advogados, requerentes e eventuais interessados, como órgãos públicos e confinantes.

## 6 REFERÊNCIAS

ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS. **Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa**. 5.ed. Brasil: Global, 2009. Disponível em: <<http://www.academia.org.br/nossa-lingua/vocabulario-ortografico>>. Acesso em: 10 maio 2018.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo Código De Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2017.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 05 maio 2018.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 05 maio 2018.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 26 maio 2018.

BRASIL. Constituição (1934). **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm)>. Acesso em: 26 maio 2018.

BRASIL. Constituição (1937). **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao37.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm)>. Acesso em: 26 maio 2018

BRASIL. Constituição (1946). **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm)>. Acesso em: 26 maio 2018

BRASIL. Constituição (1967). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm)>. Acesso em: 26 maio 2018

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 10 maio 2018.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos**. Disponível

em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 10 maio 2018.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nos 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm)>. Acesso em: 10 maio 2018..

BRASIL. Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)> Acesso em: 10 maio 2018.

BRASIL. Decreto-Lei Nº 1.537, de 13 de abril de 1977. Isenta do pagamento de custas e emolumentos a prática de quaisquer atos, pelos Ofícios e Cartórios de Registro de Imóveis, de Registro de Títulos e Documentos e de Notas, relativos às solicitações feitas pela União. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1965-1988/Del1537.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1537.htm)> Acesso em: 10 maio 2018.

BRASIL, Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n.º 499 da V Jornada de Direito Civil, 2012**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>>.

Acesso em: 10 maio 2018..

BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 065**, 2017. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 15 maio 2018.

BRASIL. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**. CNNR, 2016. Disponível em: <[https://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR\\_CGJ\\_Janeiro\\_2016\\_Pr ovimento\\_002\\_2016.pdf](https://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Janeiro_2016_Pr ovimento_002_2016.pdf)>. Acesso em: 15 maio 2018.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de Novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm)>. Acesso em: 15 maio 2018.

BRASIL. Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm)>. Acesso em: 15 maio 2018

RIO GRANDE DO SUL. Lei nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006. Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro, cria o Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral, institui o Fundo Notarial e Registral e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.al.rs.gov.br/filerepository/repLegis/arquivos/12.692.pdf>>. Acesso em: 15 maio 2018

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso Didático de Direito Civil**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; C, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 10.Ed. São Paulo: Atlas, 2014.

GOMES, Fernanda Maria Alves. **Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial**. 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI252520,81042-Omissoes+e+incoerencias+na+regulamentacao+da+usucapiao+extrajudicial>>. Acesso em: 15 maio 2018

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: Contratos em Espécie e Direito das Coisas**. 4.ed. São Paulo. Saraiva, 2016.

SOUSA JÚNIOR, José Lopes de. **Usucapião Especial Urbana e a Função Social da Propriedade**. 8.ed. Ceará: Themis, 2010. E-book. Disponível em: <<http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/183/173>>. Acesso em: 15 maio 2018

LUCIANO, Nelson Rangel. **A função social da propriedade e a ação de usucapião**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, XV, n. 98, mar 2012. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=11226](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11226)>. Acesso em: 15 maio 2018

MELLO, Henrique Ferraz Correa de. **Usucapião Extrajudicial**. São Paulo: YK, 2016.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Ed. fac-similar de 1943. Brasília, Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. Ebook.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

\_\_\_\_\_. **Manual de Direito Civil: Volume único**. São Paulo: Método, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003.