

FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU* EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

CRISTINA GRACIA DE BARRETO RONDON

ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIA

PORTO ALEGRE

2024

CRISTINA GRACIA DE BARRETO RONDON

ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIA

Monografia apresentada no Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista em Direito Notarial e Registral, pela Faculdade Baiana de Direito.

PORTO ALEGRE

2024

TERMO DE APROVAÇÃO

CRISTINA GRACIA DE BARRETO RONDON

ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIA

Monografia aprovada como requisito de obtenção de título de especialista em Direito Notarial e Registral, no Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu*, área do Direito. Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Data de aprovação: ____/____/____

Prof (a) Avaliador (a):

Prof (a) Avaliador (a):

Prof (a) Avaliador (a):

RESUMO

O presente trabalho possui como objetivo aprofundar o estudo da ata notarial utilizada na usucapião extrajudicial de imóveis, à luz do Direito Civil e Notarial, uma vez que se trata de documento lavrado pelo tabelião de notas competente que inaugura o procedimento de usucapião extrajudicial junto ao Registro de Imóveis. O Código de Processo Civil de 2015, ao alterar o art. 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), trouxe ao ordenamento jurídico notável contribuição prevendo a possibilidade da usucapião de imóveis na via extrajudicial, possibilitando que a regularização fundiária possa também ser alcançada sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário, o que culminou em diversas vantagens para o sistema jurídico como um todo, trazendo benefícios sociais, urbanísticos e até econômicos, tanto para a sociedade, quanto para o próprio Poder Público, permitindo a concretização do direito à moradia e habitação digna aos brasileiros. Isso porque a regularização desses imóveis traz inúmeras consequências benéficas às cidades onde estão localizados, na medida em que atraem imediata valorização imobiliária, desenvolvimento da economia local e até aumento da receita pública, especialmente por meio de arrecadação de impostos de transmissão e de propriedade, que até então eram sonogados ou até mesmo inexistentes pela ausência de documentação formal dos imóveis. A grande evolução do ordenamento jurídico que permitiu a usucapião extrajudicial de imóveis é parte de um movimento constante de desjudicialização de procedimentos, que até então eram exclusivamente judiciais. E como forma de facilitar a uniformização do procedimento de usucapião extrajudicial perante os serviços extrajudiciais em todo o país, foi editado o Provimento nº 65/2017 do CNJ, posteriormente alterado pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ, que constitui o atual Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. A escolha do tema se deu em virtude de que a autora do trabalho é tabeliã de notas há cerca de um ano e, com o passar do tempo, percebeu a falta de informação da sociedade em geral quanto à utilidade das atas notariais, especialmente a ata notarial para fins de usucapião extrajudicial. Além do mais, pairam dúvidas na doutrina acerca das informações, declarações e documentos necessários para a lavratura da ata notarial na usucapião extrajudicial, bem como questões importantes quanto à competência territorial do tabelião de notas apto a atestar a posse no procedimento. Dessa forma, por meio de um estudo de caráter exploratório, utilizando-se de pesquisa bibliográfica, jurisprudencial e legal, foi possível verificar que a ata notarial necessária para justificar o procedimento de usucapião extrajudicial não possui maiores complexidades, bastante que os envolvidos apresentem todos os documentos pertinentes ao tabelião de notas competente. Após a conclusão deste estudo foi possível perceber que todos as declarações e os documentos imprescindíveis para a lavratura da ata notarial encontram-se dispostos de forma expressa no Provimento do Conselho Nacional de Justiça que trata da matéria, bem como que a competência territorial para a ata notarial que atesta a posse deve ser lavrada pelo tabelião de notas da circunscrição do imóvel, podendo outro tabelião lavrar atas notariais complementares que, juntamente com a principal, auxiliarão o registrador de imóveis na sua decisão sobre o deferimento ou não da usucapião. Ademais, por meio do presente estudo foi possível reforçar a importância da usucapião extrajudicial para a evolução do ordenamento jurídico brasileiro e da própria sociedade, pois trata-se de procedimento que vem facilitando a concretização mais célere do direito à propriedade e moradia digna aos brasileiros.

PALAVRAS-CHAVE: Ata notarial. Tabelião de notas. Usucapião extrajudicial. Função social da propriedade.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	9
3 FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE.....	13
4 DESJUDICIALIZAÇÃO	18
4.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS GERAIS	18
4.2 VANTAGENS DA DESJUDICIALIZAÇÃO	19
5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	21
5.1 CONCEITO DE USUCAPIÃO.....	21
5.2 USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL.....	23
5.3 PRESSUPOSTOS GERAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	27
5.4 PRESSUPOSTOS ESPECÍFICOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	31
5.5 MODALIDADES DE USUCAPIÃO.....	32
5.6 PARALELO COM A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL.....	36
6 ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	38
6.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS DA ATIVIDADE NOTARIAL	38
6.2 CONCEITO DE ATA NOTARIAL	411
6.3 COMPETÊNCIA PARA A LAVRATURA DA ATA NOTARIAL	498
6.4 CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS DA ATA NOTARIAL	50
6.5 CONTEÚDO DA ATA NOTARIAL.....	53
7 OUTROS ASPECTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	58
7.1 QUALIFICAÇÃO FINAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	58
7.2 IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI).....	60
7.3 EMOLUMENTOS.....	60
7.4 ATA NOTARIAL COMO MEIO DE PROVA NA USUCAPIÃO JUDICIAL.....	62
8 CONCLUSÃO.....	63
REFERÊNCIAS	66

1 INTRODUÇÃO

O principal objetivo deste trabalho é o estudo da ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas no curso do procedimento de usucapião extrajudicial, com ênfase nos critérios, condições, documentos e declarações necessárias para que o usucapiente tenha sucesso no seu pleito de reconhecimento do direito de propriedade junto ao Registro de Imóveis.

A usucapião extrajudicial é uma das principais novidades legislativas dos últimos anos relacionada com a desjudicialização, mas infelizmente ainda é desconhecida por muitos que poderiam beneficiar-se do instituto de forma muito mais rápida e facilitada do que ocorre no processo de usucapião judicial, que pode levar anos para ser julgado.

Estima-se que, atualmente, o Brasil possua mais da metade dos seus imóveis com algum tipo de irregularidade, o que significa que a maioria dos brasileiros ainda moram em imóveis irregulares ou clandestinos.

E isso é um verdadeiro contrassenso no sistema jurídico brasileiro atual, na medida em que a própria Constituição Federal de 1988 estabeleceu, de forma direta e expressa, que a propriedade é um direito fundamental e que cabe ao proprietário dar função social a ela. (BRASIL, 1988).

A desjudicialização no Brasil vem avançado muito nos últimos tempos, tanto que no antigo Código de Processo Civil de 1973 as serventias extrajudiciais, conhecidas popularmente como cartórios, não eram nem sequer mencionadas pela legislação, uma vez que a lei da época se preocupava exclusivamente em temas ligados ao Poder Judiciário, que ainda era o único caminho que se vislumbrava para que os cidadãos buscassem a solução de um conflito dentro da sociedade.

Em nítida e comemorada evolução quanto ao aspecto da desjudicialização no Brasil, o Código de Processo Civil de 2015 previu as serventias extrajudiciais como meios de resolução de diversas demandas, inserindo-as de maneira definitiva e crucial no chamado Sistema de Justiça Multiportas, como mais uma possibilidade de acesso à justiça no país, fazendo com que as serventias extrajudiciais passassem de meras auxiliares do Poder Judiciário para serem vistas como caminhos paralelos de resolução de inúmeros problemas jurídicos enfrentados no cotidiano da sociedade. (BRASIL, 2015).

Sem dúvida, umas das principais novidades do Código de Processo Civil de 2015 foi a inserção da usucapião extrajudicial diretamente perante os cartórios, sem nenhuma participação do Poder Judiciário no curso de todo o procedimento, desde que não haja impugnação do pedido, devendo o usucapiente providenciar junto ao Tabelionato de Notas competente o

principal documento comprobatório da posse exercida, que é a ata notarial de usucapião, objeto do presente trabalho. (BRASIL, 2015).

A constante parceria entre notários, registradores e o Poder Judiciário no Brasil, que vem se fortalecendo ao longo dos anos, notadamente impulsionada pelas inovações legislativas publicadas recentemente, tanto pelo Poder Legislativo quanto pelo próprio Conselho Nacional de Justiça, através de provimentos e resoluções, comprovam que a desjudicialização no Brasil vem numa crescente sem quaisquer precedentes na história do país, na busca de uma ampliação do acesso universal a uma justiça célere, efetiva e segura para todos.

Ocorre que, depois que a usucapião extrajudicial foi trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, o tema somente foi regulamentado em 14 de dezembro de 2017 pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, atualmente inserido no Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça, de 30 de agosto de 2023, o que culminou num lapso temporal sem nenhuma regulamentação específica sobre a matéria, fazendo com que o instituto tenha entrado em prática na maioria dos cartórios do Brasil somente em meados de 2018. (BRASIL, 2015, 2017, 2023).

Justamente por isso é que a temática ainda é uma novidade no mundo jurídico, gerando diversas dúvidas quanto à sua aplicabilidade prática, inclusive quanto aos temas afetos à ata notarial lavrada pelo tabelião de notas, que perfaz o principal instrumento de convencimento do registrador de imóveis na análise do direito do usucapiente.

As principais dúvidas surgem quanto à efetiva atestação da posse e de seu tempo de exercício, a competência territorial para a lavratura da ata notarial, quais as modalidades de usucapião podem ser buscadas na via extrajudicial, bem como quanto aos documentos e declarações que devem constar no corpo do ato.

Dessa forma, utilizou-se o método científico de pesquisa no presente trabalho, com caráter exploratório e ampla pesquisa de doutrina, jurisprudência e legislação sobre o tema da ata notarial na usucapião extrajudicial imobiliária, sempre no intuito de aprofundar a matéria abordada e demonstrar a facilitação trazida por este procedimento.

Assim, restou demonstrando que uma análise correta, técnica e apurada do tabelião de notas no momento da lavratura da ata notarial é crucial para o posterior sucesso do usucapiente perante o Registro de Imóveis.

Portanto, ao longo do trabalho, será realizada uma minuciosa explicação da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial imobiliária, mais especificadamente sobre seus elementos, conteúdo, declarações e documentos.

Além disso, também será elaborada uma análise sobre a atividade e importância do tabelião de notas como responsável pela inauguração do procedimento, com o principal objetivo de esclarecer os requisitos a serem cumpridos e observados para permitir o reconhecimento da usucapião na via extrajudicial pelo registrados de imóveis com maior celeridade e efetividade na busca de um direito fundamental tão importante que é a moradia digna, que concretiza o princípio constitucional da função social da propriedade.

2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito de propriedade é muito antigo na história mundial, pois desde a Revolução Francesa, quando se afirmou o Liberalismo Econômico e o Capitalismo, vem prevalecendo a ideia de propriedade privada no âmbito das relações privadas e comerciais na nossa sociedade.

Todos os poderes inerentes a propriedade encontram-se expressamente previstos no artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro, quais sejam, o uso, o gozo ou fruição, a livre disposição e a reivindicação, conforme verifica-se abaixo no texto inserido no “*caput*” do referido artigo. (BRASIL, 2002)

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Justamente por isso é que a doutrina brasileira denomina o direito real de propriedade como um direito complexo ou feixe de poderes, na medida em que se trata de um instituto que soma quatro poderes sobre uma mesma coisa.

Desde a obra da década de 70 de Norberto Bobbio (BOBBIO, 2007), já se afirmava que tudo o que se estudava nas faculdades de direito dizia respeito somente ao conceito dos seus institutos, preocupando-se apenas com a previsão e interpretação da norma legal, enquanto o que deveria ser estudado por todos os acadêmicos e professores era para que o direito servia, ou melhor, qual a sua função social dentro do mundo jurídico e para a coletividade.

Bobbio dizia que todos os institutos jurídicos devem ter uma função social para a própria sociedade, partindo de uma ideia de funcionalidade dos direitos.

Especificamente sobre a função social da propriedade, Eros Grau, ex-ministro do STF, ao escrever o livro “A Ordem Econômica da Constituição Federal/88” (GRAU, 2024), fez uma

constatação de que a Constituição Federal de 1988 referiu-se à função social da propriedade por três vezes, quais sejam: dentre os direitos e garantias fundamentais, nos incisos XXII e XXIII do artigo 5º, ao garantir o direito de propriedade a todos e afirmar que a propriedade deve atender a sua função social, bem como quando tratou da ordem econômica, no artigo 170, ao afirmar que temos como princípios da ordem econômica a propriedade privada e a função social da propriedade. (BRASIL, 1988).

De certa forma, a função social seria uma espécie de condicionante ao direito de propriedade e da livre iniciativa, uma vez que a propriedade privada estará protegida, mas desde que atendida a sua função social.

O direito de propriedade é o mais complexo de todos os direitos subjetivos existentes no sistema jurídico, uma vez que possui eficácia “*erga omnes*” em razão do titular ter em suas mãos o título de propriedade do bem.

E isso é necessário para que toda a coletividade tenha conhecimento de que houve a transmissão da propriedade em si, a fim de assegurar a segurança jurídica imprescindível a esse direito constitucional e fundamental para a sociedade e para a estabilidade das relações negociais.

Inclusive, os poderes inerentes à propriedade são denominados de poderes elásticos, já que eles têm o atributo de se desdobrarem em outros, gerando a possibilidade de que se cogite a existência de diversos direitos reais sobre uma coisa alheia.

Todos os modos de aquisição da propriedade e dos demais direitos reais imobiliários estão disciplinados no âmbito do Código Civil Brasileiro, entre os quais está a própria usucapião.

A regra geral para a aquisição, a transmissão, a modificação e a extinção de direitos reais sobre bens imóveis encontra-se disciplinada nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil Brasileiro, conhecido também como Princípio da Inscrição, que prevê que os direitos reais sobre imóveis são adquiridos mediante inscrição no Registro de Imóveis competente. (BRASIL, 2002)

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º-Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

De uma maneira mais técnica, é possível afirmar que não se adquire um imóvel por usucapião, mas sim os direitos reais sobre ele, ou seja, o que se reconhece em uma usucapião não é o bem em si, mas sim o direito de propriedade sobre o bem.

Obviamente que na maior parte dos casos a usucapião é reconhecida sobre o direito real de propriedade em si, mas essa é uma regra que comporta diversas exceções, reconhecidas pela legislação e prevista no próprio Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça inicia a temática da usucapião extrajudicial esclarecendo no §1º do art. 399 que “*O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.*” (BRASIL, 2023).

E diversos doutrinadores abordam essa questão, dentre elas Penteado (2024), alegando que “*Todos os direitos reais que tenham por seu pressuposto o direito à posse em função de fruição são passíveis de usucapião*”. (p. 271)

Portanto, além da propriedade, outros direitos reais também podem ser adquiridos pela usucapião, como ocorre com a enfiteuse, superfície, usufruto ou servidão, sendo inclusive comum ocorrer na prática uma usucapião de servidão de passagem, conforme verifica-se nos julgados seguintes do Superior Tribunal de Justiça:

USUCAPIÃO. DOMÍNIO ÚTIL REFERENTE A BEM PÚBLICO. IMÓVEL QUE ANTERIORMENTE JÁ ERA FOREIRO. ADMISSIBILIDADE. Admissível o usucapião quando imóvel já era foreiro e a constituição da enfiteuse em favor do usucapiente se faz contra o particular até então enfiteuta e não contra a pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, como nua-proprietária. Precedentes do STF e STJ. Recurso especial conhecido e provido. REsp 154123/PE. RECURSO ESPECIAL 1997/0079716-3. RELATOR: Ministro BARROS MONTEIRO. T4 - QUARTA TURMA. JULGAMENTO: 04/05/1999. PUBLICAÇÃO: 23/08/1999.

Civil e processo civil. Recurso especial. Usucapião. Domínio público. Enfiteuse. - É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Recurso especial não conhecido. REsp 575572/RS RECURSO ESPECIAL 2003/0149533-9. RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI. T3 - TERCEIRA TURMA. JULGAMENTO: 06/09/2005. PUBLICAÇÃO: 06/02/2006.

De uma forma ou de outra, para que alguém seja considerado como proprietário de um bem imóvel no direito brasileiro é necessário que se tenha o respectivo título de propriedade, que é a inscrição no Registro de Imóveis competente para o registro, ou seja, o registro da

propriedade perante o cartório da circunscrição de localização do imóvel, em atenção do Princípio da Territorialidade.

Assim, somente quando o titular do bem possui o título de propriedade é que há a devida oponibilidade “*erga omnes*”, em que toda a coletividade tem a obrigação passiva universal de respeitar aquela propriedade que está registrada no cartório competente.

A existência dos poderes inerentes à propriedade sem o respectivo título é denominada pela doutrina de domínio. Porém, como no domínio não se tem a oponibilidade “*erga omnes*” em razão da ausência do título registrado, este domínio é exercido somente sobre a coisa em si.

Inclusive, nas situações em que o usucapiente já ajuizou sua ação de usucapião ou ingressou com o pedido perante o Registro de Imóveis, mas ainda não foi agraciado com o reconhecimento de seu direito, por enquanto ele possui somente o domínio sobre o imóvel.

É por isso que se diz que a decisão de reconhecimento ou a sentença de procedência na usucapião é declaratória de domínio, mas constitutiva do título da propriedade do bem.

Dessa forma, quem possui apenas o domínio de um bem imóvel poderá obter o título de propriedade por meio de uma usucapião, desde que preenchidos certos requisitos e se busque esse reconhecimento, seja pela via judicial ou extrajudicial.

3 FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE

Aquele que possui um dos poderes inerentes ao direito de propriedade, tem a posse do bem, conforme o disposto no artigo 1.196 do Código Civil, abaixo colacionado. (BRASIL, 2002).

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

E que a posse é o contato físico com o bem, a apreensão do bem, sendo caracterizada como uma situação imediatista.

A autonomia da posse em relação à propriedade consta prevista no Enunciado 492, aprovado na V Jornada de Direito Civil, conforme segue:

Enunciado n. 492. A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela. (BRASIL, 2012).

Contudo, não se pode confundir a posse de um bem com a sua mera detenção, conforme conceitua o Código Civil Brasileiro, no bojo do seu art. 1198, nos seguintes termos. (BRASIL, 2002).

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

É que a detenção retira a qualificação de possuidor daquela pessoa que tem contato físico com a coisa, como ocorre no denominado fâmulos da posse ou gestor do bem, que é aquele que apreende a coisa em razão de uma relação de subordinação com outrem em razão de uma relação de dependência, como no exemplo clássico do caseiro de um sítio ou de uma casa de praia.

Importante pontuar que quando alguém se utiliza de um bem imóvel público também se trata de uma mera detenção, na medida em que os bens públicos não são passíveis de usucapião e por isso também são chamados de imprescritíveis, conforme o disposto no art. 102 do Código Civil Brasileiro, abaixo colacionado. (BRASIL, 2002).

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Inclusive quando o procedimento de usucapião extrajudicial corre perante o Registro de Imóveis, o registrador deve fazer uma cientificação aos entes públicos e, ainda, a outras instituições que, a seu critério ou em virtude de norma específica do ente federado, sejam necessárias, para manifestação dentro do prazo de 15 dias.

No caso do ente público se manifestar contrário ao pedido de usucapião, o procedimento não poderá seguir de forma extrajudicial, mesmo que a impugnação seja intempestiva, pois essa manifestação será admitida em qualquer fase do procedimento, sendo verdadeira prerrogativa do ente público.

Alguns doutrinadores fazem importante reflexão sobre usucapião e terras devolutas, como Paiva, Kümpel e Viana, nos seguintes termos:

Tratando-se de terras devolutas, embora tal natureza seja impeditiva da usucapião, ressalta-se que a mera inexistência de registro anterior não implica, necessariamente, a natureza de terra devoluta. Como anteriormente assinalado, a jurisprudência dos tribunais superiores é pacífica no sentido de que não se presume público o imóvel (terra devoluta) pela inexistência de seu registro, cabendo ao poder público provar seu domínio. Logo, a falta de prévio registro do imóvel não impede de per si a usucapião. (PAIVA; KUMPEL; VIANA, 2023)

A posse pode ser exercida por duas ou mais pessoas de forma simultânea sobre o mesmo bem, hipótese em que cada um poderá defender a totalidade do bem, independentemente de sua quota parte ideal sobre a coisa, como ocorre no casamento, por exemplo.

Um ponto interessante é que o Superior Tribunal de Justiça tem entendido que, em alguns casos, é possível um copossuidor usucapir o bem do outro quando exercidas em composesse, de forma excepcional, nos casos em que um dos copossuidores exerce a posse com exclusividade sobre toda a coisa, afastando os demais e dando função social à posse exercida sobre o bem, conforme verifica-se no seguinte julgado:

USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO. PODE O CONDOMÍNO USUCAPIR, DESDE QUE EXERÇA POSSE PRÓPRIA SOBRE O IMÓVEL, POSSE EXCLUSIVA. CASO, PORÉM, EM QUE O CONDOMÍNO EXERCIA A POSSE EM NOME DOS DEMAIS CONDOMÍNIOS. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO (COD. CIVIL, ARTS. 487 E 640). 2. ESPÉCIE EM QUE NÃO SE APLICA O ART. 1.772, PARÁGRAFO 2. DO COD. CIVIL. 3. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. REsp 10978/RJ RECURSO ESPECIAL 1991/0009433-1. RELATOR: Ministro NILSON NAVES. T3 - TERCEIRA TURMA. JULGAMENTO: 25/05/1993. PUBLICAÇÃO: 09/08/1993.

Nesse sentido, Miguel Reale relata que o Código Civil Brasileiro persegue três paradigmas ou diretrizes, quais sejam, a eticidade, a operabilidade e a socialidade, sendo esta última a preocupação com a função social de cada um dos institutos previstos no Código dentro da sociedade brasileira. (BRASIL, 2002)

Tanto é verdade que a função social da propriedade consta inserta no §1º do artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro ao afirmar que “*O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.*” (BRASIL, 2002)

Portanto, em que pese nem a Constituição Federal/1988 nem o Código Civil Brasileiro de 2002 se referiram expressamente à função social da posse em nenhum de seus dispositivos, mas somente à função social da propriedade, na própria exposição de motivos do Código Civil de 2002, elaborado pelo Supervisor da Comissão Revisora e Elaboradora do Código Civil, prof. Miguel Reale, há menção expressa sobre a necessidade de se observar a socialidade em todos os institutos jurídicos previstos no Código, inclusive na posse, permitindo-se afirmar que a Teoria da Função Social da Posse está prevista implicitamente na estrutura do Código Civil de 2002, conforme verifica-se no trecho abaixo. (BRASIL, 1988, 2002).

Não é sem motivos que reitero esses dois princípios, essencialmente complementares, pois o grande risco de tão reclamada socialização do Direito consiste na perda dos valores particulares dos indivíduos e dos grupos; e o risco não menor da concretude jurídica reside na abstração e olvido de características transpessoais ou comuns aos atos humanos, sendo indispensável, ao contrário, que o individual ou o concreto se balance e se dinamize com o serial ou o coletivo, numa unidade superior de sentido ético.

Conclui-se, dessa forma, que se faz necessário dar função social também à posse, e não somente para a propriedade.

Fácil perceber, inclusive, que no próprio instituto da usucapião tem-se um terceiro estranho ao proprietário que dá a devida função social ao bem.

E é o quarto atributo da propriedade que visa justamente resgatar ao proprietário a condição de possuidor, na medida em que prevê a possibilidade de o proprietário reaver a coisa das mãos de quem injustamente a possui.

Portanto, quando o proprietário não exerce os atributos da propriedade de seu bem, mas um desses atributos é exercido por um terceiro, estaremos diante de uma situação

paradigmática, em que o proprietário não é um possuidor, mas este possuidor também não é o proprietário do bem.

E é por isso que propriedade e posse possuem conceitos diferentes, ainda que entrelaçados entre si, pois ao passo que a propriedade está no plano jurídico, a posse está no plano dos fatos.

No entanto, essa situação de haver um proprietário não possuidor e um possuidor não proprietário do mesmo bem não segue a ordem natural das coisas, e justamente por isso que o direito prevê soluções para que essa situação se resolva de forma definitiva e o conflito entre posse e propriedade seja solucionada juridicamente, dando segurança jurídica necessária à situação que antes estava instável no mundo jurídico.

Diante dessa dicotomia, a primeira opção de solução jurídica esperada é que o proprietário tenha interesse em reaver seu bem e ingresse com uma ação judicial contra o possuidor, a fim de ter a posse de volta de seu imóvel, como ocorre nas ações judiciais reivindicatórias.

Por outro lado, se o proprietário não mover nenhuma ação judicial contra o possuidor do bem, o direito brasileiro traz uma segunda opção de solução por meio da usucapião, seja judicial ou extrajudicial, que se perfectibiliza justamente nas situações em que o proprietário de um bem imóvel se mantém inerte, mesmo diante da posse de um terceiro não autorizado dentro do seu imóvel.

Quando se fala em usucapião, a primeira situação fática que vem à mente é àquela do imóvel invadido e que, depois de certo período sem nenhuma atitude do proprietário tabular, o possuidor vai atrás do seu direito de ver reconhecida a propriedade do bem.

Entretanto, na vida prática, há diversas situações em que é possível se utilizar da usucapião como forma de regularização imobiliária, como verifica-se nos casos de um contrato particular de promessa de compra e venda de loteamentos irregulares, que são muito comuns atualmente, especialmente em grandes centros urbanos.

Nessas situações, quando o lote comprado não possui todas as autorizações e registros previstos na legislação em vigor, em regra, o adquirente não consegue registrar seu título aquisitivo perante o Registro de Imóveis sem que antes o respectivo loteamento seja devidamente regularizado perante o cartório e a Prefeitura, conforme toda a legislação em vigor sobre os loteamentos, bem como leis e demais normativas municipais.

Assim, o entendimento amplamente majoritário é de que a usucapião também é uma forma eficaz de regularizar imóveis que se encontram em loteamentos irregulares, bastando que se comprove que os requisitos da usucapião pretendida sejam devidamente comprovados,

especialmente o prazo da posse, a ausência de oposição de terceiros e o “*animus domini*”, uma vez que o direito de propriedade ser confundido com o registro dessa propriedade.

Ademais, loteamentos irregulares são também fruto da inércia do próprio Estado, que deve fiscalizar o cumprimento da lei e cumprir seu papel de implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano.

4 DESJUDICIALIZAÇÃO

4.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

A desjudicialização é o deslocamento de atribuições até então próprias do Poder Judiciário, que visa criar novas portas ou mecanismos de resolução de conflitos que não dependam de um procedimento ou ação judicial, ampliando o acesso de todos a uma justiça mais célere e igualmente efetiva.

Nesse aspecto, os registros públicos sempre foram fontes garantidoras da segurança jurídica em nosso país e essa segurança jurídica pode ser entendida de dois pontos de vistas diversos no âmbito dos cartórios, especialmente junto ao Registro de Imóveis, que é a serventia responsável por tramitar todo o procedimento de usucapião extrajudicial.

Na esfera da segurança jurídica dinâmica, há a garantia de manutenção da titularidade do direito, que é exercida juntamente com um dos poderes do direito de propriedade, que é o direito de dispor.

Assim, segundo este aspecto da segurança jurídica, quem adquire um imóvel, estando de boa-fé, não poderá perder o direito adquirido.

Já a segurança jurídica estática significa que o titular do direito subjetivo não será dele privado por fato de terceiro sem a sua manifestação de vontade prévia, a não ser excepcionalmente, por uma determinação judicial, mas sempre com o devido direito ao contraditório devidamente respeitado.

Verifica-se, então, que a confiança nas informações e na técnica são bases importantes e cruciais para a constante desjudicialização no sistema jurídico brasileiro.

Institutos em prol da desjudicialização estão sendo cada vez mais destinados às serventias extrajudiciais, permitindo que milhões de atos sejam realizados de forma extrajudicial nas últimas décadas, o que reflete em uma economia imensurável ao próprio erário brasileiro.

Portanto, no caso específico da usucapião extrajudicial perante os cartórios, há a presença de dois agentes delegados do Poder Judiciário, no caso o notário e registrador, os quais são fiscalizados pelo próprio Poder Judiciário, possuem fé-pública e formação jurídica técnica, estando plenamente aptos a garantir toda a segurança jurídica necessária ao ato, o que justifica a dispensa de prévio ou posterior pronunciamento jurisdicional.

E a cada que passa, são criadas novas hipóteses de desjudicialização no sistema brasileiro, como divórcio, inventário e partilha, procedimento de retificação imobiliária,

protesto de Certidão de Dívida Ativa, execução extrajudicial de dívidas garantidas por alienação fiduciária em garantia, dentre outros.

Celso Campilongo já dizia que “*O notário desenvolve função facilitadora das transações, sejam elas relativas a uma escritura de venda e compra ou a uma escritura de mediação e conciliação. Por isso mediar e conciliar são atribuições ínsitas, inerentes, inatas aos notários e registradores. O notário é verdadeiro “engenheiro” das soluções consensuais, exatamente como o faz o melhor dos mediadores*”. (CAMPILONGO, 2014, p. 140)

Neste contexto, o procedimento de usucapião extrajudicial vem ganhando cada vez mais força nas serventias extrajudiciais de todo país, ainda mais diante a atuação do Conselho Nacional de Justiça, que vem aperfeiçoando as etapas do procedimento e uniformizando os documentos necessários à instrução do pedido, contribuindo consideravelmente com a redução das demandas que antes tinham que obrigatoriamente ser resolvidas judicialmente, trazendo incontáveis benefícios para toda a sociedade brasileira.

4.2 VANTAGENS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização traz inúmeras vantagens à sociedade e ao próprio Poder Público, como alívio e desafogo do Poder Judiciário, economia dos cofres públicos e um melhor custo-benefício para todas as partes envolvidas no ato ou procedimento, culminando num acesso mais célere e efetivo à justiça, especialmente diante da celeridade com que os procedimentos são concluídos na esfera extrajudicial.

Todos os procedimentos realizados na via extrajudicial, inclusive o reconhecimento de uma usucapião perante os cartórios, possui presunção de veracidade, publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia perante terceiros.

Essa novidade foi trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, por meio do art. 1.071 do CPC (BRASIL, 2015), que garantiu a todos uma nova forma de se declarar a usucapião na via extrajudicial em qualquer uma das modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, através dos serviços notariais e registrais.

Antes dessa mudança legislativa, só se poderia declarar a usucapião por meio do Poder Judiciário, sendo que hoje, mediante o cumprimento de determinados requisitos, principalmente a ausência de litígio, o registrador de imóveis poderá declarar a usucapião por meio de um procedimento próprio, também denominado de processo registrário.

Atualmente, o procedimento de usucapião extrajudicial possui amplo embasamento legal e normativo, por meio do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, que consolidou em um só Código de Normas Nacional a maioria das previsões acerca de quase todos os procedimentos extrajudiciais no país. (BRASIL, 2023).

O procedimento da usucapião extrajudicial é objetivo, concatenado, com fases delimitadas e documentos norteadores básicos que devem ser providenciados pelo requerente da usucapião e seu advogado.

Contudo, se no curso do procedimento de usucapião extrajudicial houver alguma impugnação justificada, sem acordo entre as partes, mesmo com a ata notarial lavrada pelo tabelião de notas atestando a posse do usucapiente, o registrador não poderá dar continuidade ao procedimento na via extrajudicial por ter surgido litígio, ou seja, uma pretensão fundada e resistida.

Ademais, considerando que o procedimento extrajudicial se inicia perante o Tabelionato de Notas, através de lavratura da ata notarial, ainda é possível que as partes envolvidas se beneficiem da atividade de assessoramento dos tabeliães de notas na busca da melhor solução ao caso concreto, o que não ocorre no Poder Judiciário, sendo mais uma das grandes vantagens da desjudicialização.

5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

5.1 CONCEITO DE USUCAPIÃO

Usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade móvel ou imóvel pelo lapso temporal de posse, ou seja, pelo tempo de posse.

Por isso a usucapião é denominada também de prescrição aquisitiva, pois a usucapião é a própria prescrição.

A propriedade pode ser adquirida de duas formas diferentes, quais sejam, modo aquisitivo originário e modo aquisitivo derivado.

Quando a aquisição é realizada por um modo derivado significa que há translatividade, ou seja, que há relação jurídica entre as partes, seja em decorrência da vontade delas ou da própria lei, casos em que a propriedade é adquirida com todos os vícios e gravames que pesam sobre ela. É que na aquisição por modo derivado, ninguém pode dar mais do que tem e, assim, o proprietário não pode transferir mais poderes do que tinha sobre o bem transmitido, sendo uma aquisição que será perfectibilizada pelo registro do título no competente Registro de Imóveis.

Contudo, quando o modo aquisitivo é originário, em regra, não há relação jurídica prévia entre o proprietário atual ou tabular e o posseiro ou futuro adquirente do bem.

Assim, a usucapião é uma aquisição originária porque não há ocorre uma transmissão de quem perde o direito de propriedade para aquele que o ganha, sendo inclusive considerado um fato jurídico denominado pela doutrina como “*posse ad usucapionem*”.

Ocorre que há algumas exceções em que apesar de já ter havido relação anterior entre as partes, o reconhecimento da propriedade por meio da usucapião poderá ocorrer, sendo considerado um modo originário de aquisição de propriedade. Nas palavras de João Pedro Lamana Paiva:

Cumpra ressaltar que o caráter originário da aquisição por usucapião não significa, necessariamente, a inexistência de relação jurídica pretérita entre o usucapiente e o anterior proprietário. Tal relação pode ter existido ou não. Tanto é que uma das finalidades da usucapião é justamente suprir a prova de que determinado bem fora adquirido mediante negócio jurídico, sobre o qual não restaram provas, ainda que tenha sido válido e eficaz. Nestes casos, a relação jurídica entre o antigo proprietário e o novo proprietário existiu. (PAIVA, 2023)

Por meio da usucapião é possível se adquirir o direito de propriedade ou até mesmo de outros direitos reais, pois em decorrência do decurso de certo lapso temporal de posse, ocorrerá essa prescrição aquisitiva, transformando uma posse em verdadeira propriedade, desde que observados certos requisitos legais.

Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (ROSENVALD; FARIAS, 2024, p. 454). “A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.”

A aquisição do direito real usucapido acontece no instante em que se conclui o prazo prescricional, independente do registro, pois a usucapião é adquirida pelo fato jurídico denominado de posse qualificada, que é aquela posse dotada de com certos requisitos legais e exercida durante um determinado período.

E é por isso que o registro da usucapião não constitui o direito em si mesmo, sendo necessário para dar disponibilidade, oponibilidade e publicidade para esse direito que já foi adquirido pela ocorrência de um fato jurídico.

Como trata-se de uma prescrição aquisitiva, incidem na usucapião todas as condições da prescrição civil, inclusive no que tange às causas que obstem, impedem e suspendem a fluência do prazo, dispostas nos artigos 197, 198 e 199 do Código Civil Brasileiro, abaixo colacionados. (BRASIL, 2002).

Art. 197. Não corre a prescrição:

- I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
- II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
- III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

- I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;
- II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;
- III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

- I - pendendo condição suspensiva;
- II - não estando vencido o prazo;
- III - pendendo ação de evicção.

Há uma única exceção em que tais regras não se aplicam, uma vez que uma das hipóteses em que não corre a prescrição é entre marido e mulher durante o casamento e entre companheiros enquanto durar a união estável.

Apesar disso, o art. 1240-A do Código Civil, abaixo colacionado, traz a previsão da usucapião conjugal ou usucapião por abandono de lar, que ocorre quando um dos dois abandona

o imóvel comum do casal por 2 anos e quem fica morando no imóvel tem o direito de usucapi-lo. Assim, nesse caso em específico, mesmo durante o casamento ou união estável, ocorrendo o abandono do lar, fluirá o prazo prescricional. (BRASIL, 2002).

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

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

§ 2º [\(VETADO\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

5.2 USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

O Código de Processo Civil de 2015 trouxe importante mudança legislativa sobre o tema da usucapião ao inserir o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), permitindo que a usucapião fosse declarada de forma extrajudicial diretamente perante o Registro de Imóveis competente, desde que observados alguns requisitos legais e documentos obrigatórios que devem instruir o pedido, como a ausência de litígio e juntada de uma ata notarial de atestação de posse, nos seguintes termos. (BRASIL, 2015, 1973).

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: [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

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; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente,

pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da [Lei nº 13.105, de 16 março de 2015](#) (Código de Processo Civil). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Antes do Código de Processo Civil de 2015 só havia a possibilidade da via judicial para se reconhecer o direito a usucapião, através de um processo complexo e lento, especialmente diante da realidade de um Poder Judiciário como o brasileiro, que se encontra demasiadamente assoberbado de demandas jurídicas. (BRASIL, 2015).

Assim, a possibilidade da usucapião extrajudicial restou inserida pela primeira vez no art. 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, trazendo uma nova possibilidade muito mais simples e célere. (BRASIL, 2015).

A usucapião extrajudicial é incomparavelmente mais objetiva e rápida do que aquela que tramita na via judicial porque grande parte das questões relacionadas com juntada de documentação, localização de proprietário, identificação de confinantes e eventuais oitivas de testemunhas já são trazidas dentro da própria ata lavrada pelo tabelião de notas, que possui fé-pública e presunção de veracidade.

Com o objetivo de facilitar ainda mais o acesso à usucapião na via extrajudicial, inclusive por aqueles que já haviam ingressado com a ação judicial quando da mudança da lei, o §2º do art. 399 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça permitiu a alteração das vias no curso do processo judicial, admitindo que o usucapiente que ingressou judicialmente requeira o reconhecimento de seu direito na via extrajudicial, mediante pedido de suspensão ou desistência do processo, o que evita eventual simultaneidade de decisões contraditórias, nos seguintes termos. (BRASIL, 2023).

Art. 399. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente — representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no [art. 216-A da LRP](#) —, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1.º O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2.º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3.º Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4.º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

O Enunciado 117, aprovado pelo Conselho da Justiça Federal na II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios, expôs o seguinte:

Enunciado nº 117: Em caso de desistência ou suspensão do processo judicial de usucapião para utilização da via extrajudicial, poderão ser aproveitados os atos processuais já praticados na via judicial.

Justificativa: O provimento 65/2017 do CNJ estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Consta do art. 2º, § 3º, desse provimento que as provas produzidas na via judicial podem ser utilizadas no procedimento extrajudicial. O enunciado propõe que também sejam aproveitados os atos processuais já praticados na via judicial na via extrajudicial. Baseia-se o enunciado no princípio da economia processual. (BRASIL, 2022).

Inegável que a via extrajudicial permite aos interessados uma duração bem mais razoável de tramitação e o impacto não é somente para as partes diretamente envolvidas na ação, na medida em que o próprio Poder Judiciário obtém muitas vantagens com a crescente desjudicialização em razão da elevada sobrecarga de processos judiciais em atualmente em tramitação.

Além disso, a desjudicialização traz importantes impactos positivos para toda a sociedade em geral. É que a usucapião extrajudicial permite que mais imóveis sejam regularizados de forma mais ágil e, com isso, há um notável crescimento da economia local, valorização imobiliária, aumento da arrecadação aos cofres públicos, maximização das possibilidades de negócios comerciais e aumento das garantias de financiamentos, inclusive com juros mais baixos para a população.

Assim, todos saem ganhando, o usucapiente, a sociedade, os empresários locais, os cartórios, o Poder Judiciário e o próprio Poder Público.

É uma verdadeira relação de ganha x ganha, pois não há sequer uma desvantagem nessa novidade legislação, inclusive para os próprios advogados que seguem sendo imprescindíveis no assessoramento de seus constituintes, uma vez que a usucapião extrajudicial exige a intervenção de um advogado para o curso regular do procedimento.

O procedimento de usucapião extrajudicial corre dentro do Registro de Imóveis, ocasião em que o próprio registrador de imóveis vai autuar um processo administrativo, analisar o pedido e a documentação juntadas e requerer eventual complementação ou esclarecimento com base nas leis e nas normas aplicáveis e, por fim, decidir se pela declaração ou não da usucapião, assim como ocorre em outros procedimentos registrários, tais como na retificação administrativa, consolidação da propriedade e adjudicação compulsória.

No entanto, na prática, o procedimento inicia-se perante o Tabelionato de Notas responsável pela elaboração da ata notarial de atestação de posse.

Essa ata notarial, porém, não é um título pronto que se apresenta ao Registro de Imóveis para averbação ou registro, como ocorre na maioria das escrituras públicas, tais como compra e venda, inventário ou doação.

Ocorre que, mesmo após a novidade trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, prevendo a possibilidade de se usucapir um imóvel por meio de procedimento extrajudicial, somente em dezembro de 2017 que o CNJ editou o Provimento nº 65, estabelecendo diretrizes para serem observadas no procedimento em todos os cartórios do Brasil e, mais recentemente editou também o Provimento nº 149, instituindo o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, que concentrou em uma só norma, de âmbito nacional, quase todos os provimentos relativos à atividade notarial e registral, que até então eram editados de forma separada, o que gerava certa confusão e tumulto, principalmente pela grande quantidade de provimentos existentes.

Então, demorou quase dois anos para que o Conselho Nacional de Justiça, de fato, regulamentasse a matéria em âmbito nacional, permitindo que os cartórios atuassem de forma uniformizada quanto aos principais aspectos deste procedimento registrário, apesar de que tanto o Código de Processo Civil de 2015 quanto a Lei de Registros Públicos, em momento algum, previram que a usucapião extrajudicial necessitaria de norma posterior regulamentadora para ter eficácia, mas na prática durante este período em que não havia regulamentação, poucos cartórios do Brasil declaravam a usucapião na forma extrajudicial, preferindo aguardar manifestação do CNJ acerca do assunto.

5.3 PRESSUPOSTOS GERAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Há requisitos obrigatórios em todas as modalidades de usucapião, que também podem ser chamados de pressupostos gerais.

É que toda a usucapião imobiliária precisa de três requisitos gerais para ser reconhecida, quais seja, (i) um imóvel, (ii) tempo de posse (prazo prescricional) e (iii) posse “*ad usucapionem*”.

Na usucapião imobiliária o objeto possuído pelo usucapiente pode ser uma parte delimitada do solo com suas acessões, consoante art. 79 do Código Civil ou, ainda, uma unidade autônoma de um condomínio edilício, conforme art. 1.331, § 3º do Código Civil Brasileiro, abaixo transcritos. (BRASIL, 2002).

Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. [\(Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012\)](#)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

O art. 404 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça trouxe a solução para um problema comum, em que a unidade se encontra em um condomínio de fato que foi irregularmente constituído, hipótese em que a usucapião será possível, mas desde seja obtida a anuência ou notificação de todos os titulares de direito da matrícula, conforme segue. (BRASIL, 2023).

Art. 404. Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Ponto interessante é que o art. 411 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça deixa claro que a existência de eventual ônus na matrícula do imóvel não impede o reconhecimento da usucapião extrajudicial, situação em que o registrador de imóveis pode reconhecer a usucapião, sendo que os gravames permanecerão registrados ou averbados na matrícula do imóvel, só podendo ser cancelados pela própria autoridade judicial que determinou a inscrição dos ônus, nos seguintes termos. (BRASIL, 2023).

Art. 411. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Nesses casos caberá ao interessado requerer ao juiz a extinção do gravame, demonstrando que é o novo proprietário do bem e que a mudança da titularidade se deu através de uma usucapião.

O tabelião de notas e o registrador de imóveis deverão averiguar se o usucapiente ou os possuidores anteriores possui o imóvel pelo período determinado na lei para a espécie de usucapião pretendida, de forma ininterrupta, pois existe a possibilidade de se acrescentar a posse atual com aquela exercida pelos possuidores anteriores para se chegar ao cômputo do prazo prescricional pretendido pelo usucapiente, desde que as posses tenham sido contínuas, sem qualquer interrupção.

Leonardo Brandelli explica muito bem essa questão, alegando que “*Deve o possuidor ter possuído a coisa a usucapir durante todo o lapso temporal exigido pela lei, sem solução de continuidade. (...) O prazo deve ter sido atingido de uma só vez, ininterruptamente. Se foi interrompido, recomeçará um novo prazo prescricional caso reinicie a posse.*” (Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código de Processo Civil, 2016, p. 34)

Portanto, o usucapiente pode somar a sua posse com a dos seus antecessores, podendo essa soma decorrer de ato “*inter vivos*” ou “*causa mortis*”.

Quando a soma das posses ocorre por ato “*inter vivos*” é denominada de “*accessio possessionis*” e é o que acontece nas situações de contrato de cessão de direitos possessórios, por exemplo.

E quando a soma das posses ocorre por “*causa mortis*” é chamada de “*sucessio possessionis*”, ocorrendo nos casos de herança, por exemplo.

Um ponto a se observar é que não é possível a soma das posses quando a lei exige para determinada espécie de usucapião a presença da própria pessoa na posse do bem, seja morando ou produzindo.

O prazo para caracterização da usucapião é variável conforme a espécie de usucapião pretendida e, obviamente, quanto menor o tempo necessário para usucapir um determinado bem imóvel, mais condições serão exigidas pelas leis, como demonstração de que o imóvel é utilizado para moradia do usucapiente ou de sua família ou que foi adquirido de boa-fé, com justo título, por exemplo.

Interessante que a posse não precisa ser atual, mas se o usucapiente não estiver mais na posse do bem quando ingressa com o procedimento de reconhecimento de seu direito, é necessário citar ou obter a concordância do atual possuidor, conforme prevê a Súmula 263 do Supremo Tribunal Federal ao esclarecer que “*O possuidor deve ser citado pessoalmente para a ação de usucapião*”.

Para que a posse seja possível de se transmutar em propriedade, deverá ser caracterizada como uma posse “*ad usucapionem*”, pois é necessário que possua certas qualidades especiais,

devendo ser justa, mansa, ininterrupta e com ânimo de titular do direito real, conhecido como “*animus domini*”.

O art. 1.200 do Código Civil Brasileiro, abaixo transcrito, caracteriza a posse justa com um conceito legal de exclusão, que diz respeito a forma como o possuidor ingressou no imóvel usucapiendo. (BRASIL, 2002).

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Um exemplo de posse injusta são aquelas decorrentes de esbulho, de roubo, de furto ou de um empréstimo.

Assim, para ser classificada como justa, a posse não pode ter sido alcançada com o uso da força ou da ameaça sobre quem quer que seja.

Portanto, mesmo que a violência, força ou ameaça tenha sido utilizada contra terceiros que estavam na posse do imóvel e não contra o proprietário tabular do bem, a posse segue sendo injusta.

Já a posse clandestina é aquela posse obtida e mantida às escondidas, com o uso de subterfúgios e meios ardilosos.

E a posse precária é obtida com abuso de confiança ou abuso de direito, pois ela advém de uma posse inicialmente permitida, chamada de detenção, consoante o disposto no art. 1.198 do Código Civil Brasileiro. (BRASIL, 2002).

Dessa forma, os atos de tolerância ou permissão não induzem posse, não sendo possível que durante um contrato de comodato, por exemplo, o comodatário queira usucapir o imóvel de seu titular.

A posse também deve ser mansa, ou seja, tem que ser exercida sem nenhuma oposição do proprietário do bem.

Por fim, a posse deve ter “*animus domini*”, ou seja, o usucapiente deve ter vontade de ser o titular do direito a ser usucapido e se comportar como tal, mesmo tendo plena consciência de que não é o verdadeiro titular tabular do bem, pois o importante é ter o desejo de ser o efetivo dono do imóvel que ocupa.

E justamente por isso é que a existência prévia de uma relação contratual entre o possuidor e o titular do bem desqualifica a posse apta ao reconhecimento da usucapição, por não ter o requisito obrigatório do “*animus domini*”, como nos casos em que celebrada uma cessão de uso ou contrato de arrendamento, por exemplo.

5.4 PRESSUPOSTOS ESPECÍFICOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

São denominados de pressupostos específicos ou requisitos facultativos da usucapião o justo título e a boa-fé, pois a ausência deles não impedem o reconhecimento da usucapião, mas sua presença permite uma diminuição no prazo de posse pelo usucapiente, a depender da espécie de usucapião pretendida.

No caso da usucapião, a boa-fé é aquela denominada de subjetiva, que está ligada com a lisura na área do conhecimento e não do comportamento da pessoa em si, na medida em que o usucapiente desconhece o vício que recai sobre o bem e realmente confia e acredita que tem o direito de ser o real proprietário.

Já o justo título é um documento idôneo que permitiria, em tese, a devida transferência da propriedade, como ocorre no caso de uma promessa de compra e venda ainda não registrada ou uma escritura nula ou, até mesmo, falsa.

O Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal esclarece a questão dizendo que “*A expressão "justo título" contida nos art. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.*” (BRASIL, 2012)

Inclusive o próprio Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça inova neste aspecto e dá uma ideia do que pode ser considerado como justo título para fins de instrução do procedimento de usucapião extrajudicial, conforme §1º do art. 410 abaixo colacionado. (BRASIL, 2023).

Art. 410. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I — compromisso ou recibo de compra e venda;

II — cessão de direitos e promessa de cessão;

III — pré-contrato;

IV — proposta de compra;

V — reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI — procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII — escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII — documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as

testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3.º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4.º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

5.5 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Sinteticamente, temos hoje no sistema jurídico vigente nove modalidades de usucapião, que poderão ser requeridas diretamente perante o Registro de Imóveis, desde que acompanhada de todos os documentos necessários, especialmente a ata notarial lavrada pelo tabelião de notas competente. São modalidades de usucapião:

- i. Usucapião extraordinário tradicional: posse durante 15 anos. Está prevista no caput do art. 1.238 do Código Civil, abaixo transcrito. (BRASIL, 2002).

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (...)

- ii. Usucapião extraordinário com prazo reduzido: o prazo da modalidade tradicional é reduzido para 10 anos se o usucapiente provar que estava morando ou que tornou a terra produtiva. Essa modalidade consta prevista no parágrafo único do art. 1238 do Código Civil, nos seguintes termos: (BRASIL, 2002).

Art. 1238 (...)

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

- iii. Usucapião ordinária tradicional: possui prazo de 10 anos, mas é necessário que o usucapiente tenha justo título, na forma do disposto no artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro abaixo. (BRASIL, 2002).

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. (...)

- iv. Usucapião ordinária com prazo reduzido ou usucapião tabular: exige tempo de posse de 5 anos, sendo utilizada para os casos em que o usucapiente mora no imóvel ou tenha tornado a terra ocupada produtiva. Ademais, necessita de justo título registrado no cartório, mesmo que o registro tenha sido cancelado posteriormente. É o que dispõe o parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil, combinado com o art. 214 da Lei 6.015/1973, conforme segue. (BRASIL, 1973, 2002).

Art. 1242 (...)

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

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. [\(Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

- v. Usucapião especial urbana individual ou usucapião constitucional urbana: denominada também de “*pro misero*”, é uma espécie que possui o prazo de posse de 5 anos, sendo elegível somente para os imóveis urbanos de até 250m². O usucapiente tem que ter fixado sua moradia no bem, não podendo ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja urbano ou rural, nem ser requerido por pessoa jurídica. Além disso, o usucapiente só poderá usucapir um imóvel por esta espécie de usucapião, uma única vez. É uma espécie que consta prevista nos art. 183 da Constituição Federal/1988, no art. 9º do Estatuto da Cidade e no art. 1.240 do Código Civil Brasileiro, a seguir colacionados. (BRASIL, 1988, 2001, 2002).

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Regulamento\)](#)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

- vi. Usucapião especial urbana coletiva: essa espécie também possui o prazo de 5 anos, mas o imóvel tem que ser superior a 250m² e estar em posse de população que ali estabeleçam moradia, não podendo ser proprietários de nenhum outro imóvel, sendo que não se admite esta espécie de usucapião por mais de uma vez.

Apesar de não ser possível a utilização desta modalidade por pessoas jurídicas, a associação de moradores desses possuidores tem plena legitimidade para propor ação ou requerer a usucapião extrajudicial como substituto processual. Essa modalidade está prevista no artigo 10 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), nos seguintes termos. (BRASIL, 2001).

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. [\(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

- vii. Usucapião especial rural ou constitucional rural: denominada também como “*pro labore*”, possui prazo de 5 anos e tem como objeto imóvel rural não superior a 50 hectares, sendo que o usucapiente precisa estar morando no imóvel ou ter tornado a terra produtiva. Além disso, o requerente não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja rural ou urbano. A previsão desta espécie está contida no art. 191 da Constituição Federal/88 e no art. 1.239 do Código Civil Brasileiro, nos seguintes termos. (BRASIL, 2002).

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

- viii. Usucapião especial indígena: essa espécie possui prazo de 10 anos, mas só é válida para imóveis inferiores a 50 hectares e desde que o imóvel seja habitado por índio. É uma espécie prevista no art. 33 do Estatuto do Índio (Lei 6.001/1973), abaixo transcrito. (BRASIL, 1973).

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

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal. (BRASIL, 1993)

Importante alerta deve ser feito com relação à usucapião conjugal, denominada também como usucapião pro família ou por abandono de lar, que está prevista no art. 1.240-A do Código Civil Brasileiro, e que foi inserida pela Lei 12.424/2011.

É que essa espécie se trata de uma exceção de acesso pela via extrajudicial, pois como exige um juízo de valor específico sobre a circunstância do efetivo abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros, o melhor entendimento é que para configuração deste abandono seja necessário análise judicial. Porém, todas as demais modalidades de usucapião previstas na legislação em vigor podem ser processadas e declaradas extrajudicialmente. (BRASIL, 2002).

A declaração de usucapião extrajudicial não produz coisa julgada material e sua revisão judicial será sempre possível, mas deve ser juridicamente fundamentada. Isso porque a declaração da usucapião extrajudicial trata-se de um ato extrajudicial com eficácia formal, o que guarda correlação com a ideia de coisa julgada formal, pois apesar do encerramento do procedimento, qualquer interessado poderá propor ação judicial rediscutindo o mérito, mas terá o ônus da prova de suas alegações, uma vez que todo o ato produzido nas serventias extrajudiciais possui presunção de veracidade, legitimidade e autenticidade, além da fé-pública que o tabelião e registrador possui no âmbito de suas atividades.

Importante ressaltar que mesmo na via extrajudicial, há alguns atos com a denominada eficácia material, que guarda correlação com a ideia de coisa julgada material e por isso são imutáveis ou, ao menos, com mutabilidade bem mais restrita que os demais atos, como é o caso de uma escritura pública de divórcio, inventário ou reconhecimento de filho socioafetivo, por exemplo.

5.6 PARALELO COM A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Um procedimento que se assemelha à usucapião extrajudicial e também muito importante no processo de desjudicialização no Brasil, refere-se à adjudicação compulsória extrajudicial, introduzida no ordenamento jurídico em 2022 e, atualmente, regulamentada pelos artigos 440-A e seguintes do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça. (BRASIL, 2023).

Essa novidade legislativa também possibilitou que a adjudicação compulsória fosse igualmente deferida em processo administrativo extrajudicial, a ser presidido pelo registrador de imóveis da situação do imóvel, munido com diversos documentos, certidões e declarações do requerente, dentre eles, a ata notarial lavrada por tabelião de notas de livre escolha pelas partes.

Apesar de terem muitas semelhanças, há grandes diferenças entre os dois tipos de procedimentos, pois a adjudicação compulsória exige provas da aquisição legítima do imóvel objeto do requerimento, seja por meio de promessa de contrato compra e venda ou outro tipo

de instrumento congênere, além da comprovação da quitação total do preço avençado entre as partes.

Já na usucapião extrajudicial, não há obrigatoriedade da existência de provas de contrato ou título escrito entre as partes, nem de qualquer relação prévia do possessor com o proprietário do imóvel objeto do pedido, bastando estarem cumpridos os requisitos da modalidade de usucapião pretendida.

Ocorre que, na prática, é muito comum que o requerente reúna numa mesma situação fática, tanto os requisitos para pleitear uma usucapião extrajudicial do imóvel (tempo de posse) quanto para requerer uma adjudicação compulsória (contrato de promessa de compra e venda irretratável, prova da quitação e inadimplemento da parte contrária em não assinar a escritura definitiva de compra e venda), o que culmina na possibilidade de o requerente pleitear tanto uma quanto a outra.

Contudo, a situação deve ser verificada com muita cautela tanto pelo tabelião de notas, quanto pelo registrador de imóveis na análise da situação apresentada e no melhor enquadramento do procedimento, de acordo com o instituto mais adequado do ponto de vista técnico e jurídico.

É que em casos como estes, o requerente pode preferir optar sempre pela via da usucapião, com o único propósito de fugir da incidência tributária, na medida em que se trata de uma aquisição originária, sem incidência de imposto de transmissão, mesmo que haja algum contrato subjacente, como a promessa de compra e venda já quitada, diferente da adjudicação compulsória, que exige o prévio recolhimento do imposto por ser uma aquisição derivada de propriedade.

6 ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

6.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A ATIVIDADE NOTARIAL

Desde o descobrimento do Brasil, a atividade notarial vinha sendo considerada como parcela da função judicial e não como uma função em si mesma.

O tabelião era sujeito ao Poder Judicial, o que importava em morosos expedientes de pedidos de autorização ao juiz, o que retardava a adoção de meios modernos e ágeis na preparação e feitura dos atos necessários.

Assim, o tabelião de notas era considerado mais um funcionário do Poder Judiciário, o que acabou por, lamentavelmente, misturar as atribuições legais dos tabeliões com escriturais judiciais.

No entanto, o art. 236 da Constituição Federal/1988, abaixo transcrito, erigiu o microssistema de notas e registro como relevante função pública, a cargo dos delegatários, que a exercem em caráter privado, o que ocasionou uma profunda transformação no regime jurídico do notariado brasileiro. (BRASIL, 1988).

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. [\(Regulamento\)](#)

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. [\(Regulamento\)](#)

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Nas palavras de Luiz Carlos Poisi (POISI, 2006, p. 22). *“De uma atividade subordinada, caracterizada como simples serventia do Poder Judiciário, o Notariado tornou-se um serviço público privatizado”*.

Assim, a função notarial e registral no direito brasileiro passou a ser, finalmente, considerada como uma função administrativa, tratando-se de um serviço público prestado em caráter privado, e por isso a natureza jurídica da usucapião extrajudicial imobiliária é administrativa.

Com isso, vários princípios institucionais das serventias extrajudiciais foram, aos poucos, sendo introduzidos no ordenamento jurídico e no entendimento da própria sociedade, como o exercício da atividade em caráter privado por delegação do Poder Público, a publicação

de Lei Federal 8.935/94 que regulou as atividades, disciplinando a responsabilidade civil e criminal dos notários e prepostos, a previsão de fiscalização dos serviços pelo próprio Poder Judiciário, a promulgação da Lei Federal 10.169/2000 que fixou normas gerais para a cobrança dos emolumentos pelos atos praticados nos cartórios e, não menos importante, a previsão da necessidade de concurso público de provas e títulos para o ingresso na função, o que até então era motivo de muitas críticas pela sociedade como um todo. (BRASIL, 1994, 2000).

Dessa forma, o tabelionato deixou de ser um local de atividades meramente empíricas, de simplesmente reduzir a escrito a manifestação das partes, sem nenhuma interferência, para tornar-se uma função exercida com independência, alto rigor técnico e qualificação profissional.

Portanto, hoje o notário está cada vez mais sendo reconhecido como um profissional do direito, especializado na área de direito privado, nomeado pelo próprio Estado por meio de concurso público, para exercer uma função pública de assessorar, redigir, autorizar, conservar e expedir cópias de instrumentos públicos, conferindo-lhes existência, segurança, validade e eficácia.

Para além disso, e não menos importante, o notário tem uma grande função de acolhimento e aconselhamento dos cidadãos, especialmente numa sociedade em que a informação correta, técnica e imparcial é de grande valia e escassa, ainda mais quando se refere ao direito a receber uma informação técnica e jurídica de forma gratuita, uma vez que para simples consulta ao tabelião de notas, nada é cobrado das partes.

Todas essas regras estabelecidas estão embasadas nos princípios institucionais condizentes com o sistema do notariado do tipo latino ou da “*civil law*”, que é o que comanda a União Internacional do Notariado Latino – UINL, do qual o Brasil é fundador e hoje é integrada por mais de 91 países do mundo inteiro.

O notário brasileiro, assim, na qualidade de particular em colaboração com a Administração Pública, é ao mesmo tempo, profissional do direito e agente público, seguindo o modelo do notariado latino e regido pela UINL.

Em contrapartida ao notário latino, há o notário anglo-saxão ou “*notary public*”, que é típico dos países regidos pela “*Common Law*”, como ocorre nos Estados Unidos, Inglaterra, Austrália e Nova Zelândia. Contudo, esse notário anglo-saxão não possui formação jurídica adequada e por isso é proibido de oferecer assistência às partes e de redigir quaisquer documentos em que se exija conhecimento especializado, exercendo uma função meramente autenticadora.

Logo, a segurança jurídica preventiva não existe nos países anglos-saxônicos, nos quais a função notarial, na limitada medida em que existe, é externa, posterior e sobreposta ao documento.

Dessa forma, o tabelião de notas no Brasil é competente e responsável pelo ato praticado, possuindo função demasiadamente abrangente, técnica e de muita responsabilidade, englobando a feitura de documentos com fé-pública, que constituem atos jurídicos presumidamente verídicos, válidos e legítimos.

Essa autoria assumida pelo tabelião latino garante a plena eficácia do documento, sendo garantidor da identidade, capacidade e legitimidade das partes, bem como da legalidade de todo o texto por si redigido e do cumprimento de todas as exigências fiscais inerentes ao ato praticado, somado ao papel de ouvir as pessoas que o procuram, entender as suas necessidades no momento e prever as consequências para o futuro, aplicando a norma jurídica adequada a cada caso que lhe é apresentado, sempre com muito estudo e cautela.

Por isso que o sistema latino de notariado é o único que realmente realiza a prevenção de litígios, gerando uma segurança jurídica preventiva, além daquela segurança corretiva, reparadora ou “*a posteriori*” que decorre, naturalmente, das decisões judiciais.

Nesse contexto, o juiz só atua se provocado por algo que está em conflito, ou seja, o juiz produz justiça a partir de uma censura ao ato que alguém pratica, em benefício de outro que foi prejudicado.

No entanto, não havendo conflito, não há necessidade da intervenção do juiz e é neste contexto que o tabelião é de suma importância para a paz na sociedade.

O notário é procurado e pratica o ato antes de se instalar qualquer conflito entre as partes. E a justiça também se realiza preventivamente pela intervenção do notário, sendo sua grande missão dentro da atividade fazer o acolhimento dos cidadãos, dar forma jurídica à vontade das partes, sempre preocupando-se com a prevenção de futuros litígios e com a segurança jurídica dos atos praticados.

Dessa forma, não há dúvidas de que o tabelião de notas é figura indispensável em todas as sociedades minimamente organizadas, trazendo paz social e tranquilidade a todos os cidadãos, na medida em que assegura eficácia às convenções negociais, evita a confecção e circulação de documentos fraudulentos, garante a conservação dos direitos e sua validade perante todos (“*erga omnes*”).

Os atos do tabelião também são denominados de atos protocolares, ou seja, aqueles atos que ficam arquivados nos livros de seu Tabelionato de Notas, como ocorre com a ata notarial.

Além de tudo, a ata notarial pode ser utilizada como meio prova em diversas outras situações que também envolvem imóveis, além da usucapião extrajudicial de imóveis, tais como nos casos de conflitos de vizinhança, identificação de limites de propriedades, declaração de estado de conservação de imóveis.

A ata notarial no Brasil é atividade exclusiva do tabelião de notas e é utilizada para a constatação de fatos, sejam decorrentes de atividades humanas ou até frutos da própria natureza, estando inserida no escopo das funções descritas nos artigos 6º e 7º da Lei 8.935/1994, a seguir reproduzidos, especialmente quando a lei refere sobre a competência para a autenticação de fatos e a lavratura de atos notariais. (BRASIL, 1994).

Art. 6º Aos notários compete:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

- I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III - lavrar atas notariais;
- IV - reconhecer firmas;
- V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

§ 1º É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 2º É vedada a exigência de testemunhas apenas em razão de o ato envolver pessoa com deficiência, salvo disposição em contrário. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 3º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 4º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 5º Os tabeliães de notas estão autorizados a prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos, entidades e empresas interessadas, respeitados os requisitos de forma previstos na [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 6º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 7º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

6.2 CONCEITO DE ATA NOTARIAL

Brandelli define muito bem a ata notarial como “o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos uma determinada situação, um determinado fato, e o

translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio”. (BRANDELLI, 2004).

Roberto J. Pugliese afirma que *“A Ata Notarial é, pois, um instrumento jurídico para comprovação de fatos de interesse particular, público, coletivo, individual e da sociedade, que haverá de se estribar na fé-pública notarial. Sua elaboração seguirá a forma usual das escrituras, porém, salvo o pedido formulado pelo solicitante, no mais, constará apenas a certificação do agente, daquilo que presenciou.”* (PUGLIESE, 1989).

Para os ilustres notários, Felipe Leonardo Rodrigues e Paulo Roberto Gaiger Ferreira, a ata notarial seria *“o instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente fatos, coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado”*. (FERREIRA; RODRIGUES, 2013).

No mesmo sentido, João Teodoro da Silva, afirma que a ata notarial é *“uma espécie de registro de um fato jurídico, que pode ser natural ou voluntário, ou apenas, o testemunho oficial de fatos narrados pelos notários no exercício de sua competência em razão de seu ofício”*. (SILVA, 2010).

A expressão “ata” advém do latim “*acta*”, que significa coisas feitas ou o modo como o homem documenta um fato, permitindo que este fique devidamente documentado para consulta quando necessário.

Assim, a ata notarial é um instrumento público, dotado de fé-pública, utilizado como meio de prova dos fatos jurídicos, sendo através dela que o tabelião atesta fielmente os fatos, coisas, pessoas e situações percebidas com seus próprios sentidos, como visão, audição, olfato, paladar e tato.

Diferentemente do que ocorre nas escrituras públicas, na ata notarial não há manifestação expressa da vontade do requerente em si e é justamente por isso que não há óbice de que no corpo de atas notariais ocorra a descrição de ações que denotem algum tipo de ilícito, uma vez que se trata de uma narração de fatos que estão ocorrendo na presença do tabelião ou preposto autorizado.

Por isso também que, como regra, o tabelião de notas não fará juízo de valor durante a realização da ata notarial, mas poderá certificar a presença de profissionais técnicos, como peritos ou médicos, por exemplo, durante a realização de alguma ata e, assim, registrar suas declarações e esclarecimentos mais técnicos a respeito do que é constatado.

Existem diversas controvérsias acerca do surgimento da ata notarial no Brasil. Há quem entenda que a primeira ata confeccionada no território brasileiro foi no ano de 1.500 por Pero Vaz de Caminha, em uma carta escrita em Porto Seguro.

Apesar da ata notarial ser um documento muito antigo, historicamente sempre foi um instrumento pouco utilizado pela sociedade brasileira e até mesmo pelos próprios advogados. Talvez porque somente com o Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015), que a ata notarial foi alçada expressamente como meio de prova típica nos processos judiciais, sendo que no direito brasileiro já havia previsão legal sobre a existência da ata notarial desde a década de 1990.

O art. 384 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito, inseriu a ata notarial como uma prova pré-constituída e, assim, cada vez mais esse importante instrumento vem ganhando espaço e notoriedade no mundo jurídico. (BRASIL, 2015).

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.
Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Justamente por isso é que se afirma que as atas notariais têm presunção de veracidade e autenticidade em razão da fé-pública do tabelião de notas, nos termos do art. 405 do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2015).

Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença.

Nesse sentido, Leonardo Brandelli assevera “*tem a ata notarial o condão de preconstituir prova dotada de fé pública, isto é, os fatos que o notário declarar que ocorreram em sua presença presumem-se verdadeiros, tornam-se críveis, até que se prove o contrário. Por isso diz-se que a ata notarial tem a característica de perpetuar o fato no tempo, com força de fé pública*”.

A maioria dos Códigos de Normas tem previsão de um livro próprio para a ata notarial, mas diante da ausência de uma previsão federal, há algumas diferenças neste aspecto dependendo do Estado a que se refira.

Quanto ao procedimento extrajudicial de usucapião, assim como ocorre na ação judicial de usucapião, há certas condições para que o pedido seja aceito pelo Registro de Imóveis competente, onde o procedimento em si tem início.

O requerimento do usucapiente deverá ser firmado por advogado devidamente constituído, devendo cumprir todos os requisitos gerais de uma petição inicial, naquilo que couber, nos termos do art. 319 do Código de Processo Civil abaixo, juntamente com todos os

documentos que comprovam e atestam a posse do requerente, especialmente a ata notarial de atestação de posse. (BRASIL, 2015).

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.

Dentre os documentos básicos e necessários, o Conselho Nacional de Justiça elenca a ata notarial como fundamental e imprescindível por ser o documento mais importante para o embasamento do registro da aquisição possessória.

Assim, especificadamente na usucapião extrajudicial o papel do tabelião de notas é atestar os atos de posse do usucapiente, elencando na ata os elementos que comprovam todos os requisitos da usucapião pretendida.

Essa ata terá a finalidade de atestar a posse do usucapiente e os demais requisitos para a configuração da espécie de usucapião pretendida.

Para tanto, o tabelião deve qualificar o usucapiente, especificar o imóvel objeto da usucapião, atestar o tempo da posse, informar as características da posse, identificar eventual posse de antecessores do requerente, declarar como a posse foi adquirida ou de que forma se iniciou, identificar a modalidade de usucapião pretendida, assim como declarar na ata toda e qualquer informação necessária e que possa auxiliar na instrução do procedimento, inclusive com depoimento de testemunhas ou partes confinantes, fotos, vídeos e demais documentos que auxiliem na análise da situação.

Por meio da ata notarial o tabelião poderá lançar as informações relativas a eventual diligência no local do imóvel objeto da usucapião extrajudicial, contendo as declarações do requerente durante a diligência, a confirmação da descrição do imóvel, a qualificação e declaração de possíveis confinantes do imóvel, dentre outros aspectos que o tabelião entender relevantes.

Na prática, primeiro o tabelião examina os documentos trazidos pelo usucapiente e seu advogado e só depois de uma análise mais apurada dos documentos e após eventual diligência é que decide se lavra ou não a ata notarial nos termos requeridos. E, verificando tratar-se de posse apta ao pedido da usucapião, o tabelião de notas lavrará a ata notarial de atestação de posse.

Assim, além dos documentos que o requerente tem em seu poder que demonstrem os atos de posse sobre o imóvel, tais como contrato particular, contas de água e luz, comprovante de pagamento de IPTU, fotos e registros de família no imóvel, o requerente ainda terá a ata notarial para reforçar a prova do exercício da sua posse quando ingressar com o pedido de usucapião perante o Registro de Imóveis competente.

Posteriormente, esses mesmos documentos também serão, de qualquer forma, exigidos pelo registrador de imóveis, que poderá, inclusive, chegar a uma conclusão diferente do tabelião quanto ao exercício da posse, modalidade de usucapião, tempo de posse, dentre outros aspectos da ata notarial.

Logo que publicado o Provimento do Conselho Nacional de Justiça prevendo a ata notarial como principal documento de instrução do procedimento extrajudicial junto ao Registro de Imóveis, houve muitas críticas no sentido de que o tabelião de notas não teria como atestar tempo de posse se não conhecia o usucapiente e o bem imóvel desde o início do exercício da posse.

Dessa forma, a principal crítica era no sentido de que o tabelião de notas não teria como atestar a posse, com seu tempo e demais características se ele verificaria o imóvel somente na época em que foi procurado pelo requerente, ou seja, inclusive após todo o decurso do prazo prescricional.

Além do mais, as críticas aumentavam alegando que a regulamentação sequer previa a obrigatoriedade de o tabelião ir pessoalmente no imóvel objeto da usucapião, pois a norma prevê a diligência como facultativa, a critério do próprio tabelião de notas responsável, de acordo com o caso concreto e a sua análise subjetiva.

No entanto, as críticas a esse respeito foram perdendo forças na medida em que o instituto foi sendo colocado em prática pelas serventias extrajudiciais, situação que foi gerando confiança da sociedade e dos próprios operadores do direito.

Primeiramente porque o tabelião, no exercício de suas atribuições legais relacionadas com a autenticação de fatos, assessoramento e formalização jurídica da vontade das partes, conforme preconiza o art. 6º da Lei 8.935/1994, abaixo colacionado, atesta na ata todos os fatos

e documentos que comprovam que aquela usucapião requerida pode ser reconhecida pelo amplo embasamento documental e testemunhal. (BRASIL, 1994).

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

E obviamente que o tabelião de notas somente fará a atestação da posse exercida somente depois de ampla instrução da situação, através de conversas com o requerente e seu advogado, avaliação da documentação juntada e compreensão da real situação concreta que lhe é apresentada.

Além do mais, quando o usucapiente protocolar seu pedido de usucapião perante o Registro de Imóveis, o registrador também fará uma nova análise apurada e ainda mais detalhada da situação posta antes de reconhecer de fato a usucapião, o que torna o procedimento ainda mais seguro.

Portanto, a ata notarial para fins de usucapião tem uma característica peculiar e “*sui generis*” em relação às demais atas notariais, uma vez que nela haverá uma atividade cognitiva do tabelião de notas competente. E nessa função mais ativa, o tabelião examinará os documentos juntados, ouvirá as testemunhas porventura existentes ou os confrontantes do imóvel, reunindo todos os elementos de indícios e provas que lhe auxiliem na convicção de que aquela posse foi exercida pelo usucapiente por determinado período, culminando no preenchimento dos requisitos necessários para se requerer a usucapião perante o Registro de Imóveis competente.

Assim, há uma grande diferença das atas notariais comuns com a ata notarial de atestação de posse no escopo da usucapião extrajudicial, pois enquanto naquelas o tabelião de notas descreve os fatos que presencia, de forma imparcial, na ata notarial de usucapião a atividade do tabelião vai além disso, chegando a uma conclusão que não decorre necessariamente e unicamente de algo que presenciou, mas também daquilo que no conjunto probatório pôde constatar.

Ocorre que a ata notarial em si não é um título registrável perante o Registro de Imóveis, pois o que é registrado na usucapião é a decisão final do registrador de imóveis junto à matrícula do bem.

Nesse sentido, o próprio §3º do art. 402 do Provimento nº 149 do CNJ (BRASIL, 2023), nos termos abaixo, exige a inclusão expressa no corpo da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial da advertência ao interessado de que se trata de um documento que não expressa em si a propriedade ou título de propriedade a ser registrado, sendo apenas um dos diversos documentos a serem apresentados ao registrador de imóveis quando do pedido de usucapião extrajudicial.

Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1.º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2.º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3.º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Tanto é que o registrador de imóveis fará a análise da ata notarial juntada pelo usucapiente de forma totalmente independente do tabelião de notas que lavrou o documento, podendo até mesmo entender que o conteúdo trazido não é suficiente para comprovar os requisitos necessários à atestação de posse.

Isto posto, na prática, pode ocorrer do registrador requerer uma retificação da ata notarial com relação ao seu conteúdo ou declaração, mas este não é o melhor entendimento da doutrina neste aspecto, na medida em que deve ser mantido o respeito à independência funcional e técnica entre os serviços prestados pelo tabelião e registrador, sem qualquer hierarquia entre eles.

Assim, o caminho mais adequado é que o registrador se abstenha de indicar o que deve ou não constar na ata notarial e como deve constar, pois tais declarações são de competência exclusiva do tabelião de notas.

Nesse caso, o registrador de imóveis deve indicar em sua nota devolutiva quais os elementos não foram possíveis verificar na ata notarial juntada pelo requerente, possibilitando inclusive que o usucapiente requeira uma ata notarial complementar ao tabelião de notas, mediante apresentação de novos documentos, depoimentos ou até mesmo nova diligência ao local do imóvel, por exemplo.

O que não quer dizer que a ata notarial foi lavrada com erro, mas que a atividade cognitiva do tabelião e registrador foram diversas no mesmo caso em concreto, até porque a situação que se apresenta ao tabelião é diversa daquela apresentada ao registrador de imóveis, pois este último pode, por exemplo, não ter ido ao local do imóvel e não ter tido o contato que o tabelião teve com o requerente, seu advogado, com o bem imóvel em si, seus vizinhos e confinantes, o que pode alterar em muito o elemento subjetivo do convencimento em cada caso em concreto.

6.3 COMPETÊNCIA PARA A LAVRATURA DA ATA NOTARIAL

A ata notarial é o principal documento que deve ser anexado ao requerimento inicial do usucapiente perante o Registro de Imóveis competente, pois é o instrumento basilar para formar a convicção do registrador.

É por meio desta ata que o tabelião competente, que atua na circunscrição do imóvel que se pretende usucapir, atestará o tempo de posse, esclarecendo quando aquela posse se iniciou, se ela ainda permanece nas mesmas condições, quais as características da posse, a especificação do imóvel, a modalidade de usucapião pretendida, elencando eventuais esclarecimento de testemunhas e confinantes do imóvel, dentre diversos outros elementos de convicção do exercício da alegada posse.

Logo, a ata notarial deve ser realizada em um momento pré-procedimental, ou seja, antes mesmo do usucapiente protocolar seu requerimento perante o Registro de Imóveis, sendo documento de fundamental importância para o início do procedimento extrajudicial de usucapião, sob pena de indeferimento por parte do registrador.

Assim, na prática, o procedimento de usucapião extrajudicial tem início com a lavratura desta ata lavrada pelo tabelião de notas que tenha competência territorial na circunscrição do imóvel objeto da usucapião.

Trata-se de uma exceção à regra de livre escolha do tabelião de notas pelas partes, prevista no art. 8^a da Lei 8.935/1994, nos termos abaixo. (BRASIL, 1994)

Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

O Conselho Nacional de Justiça optou por estabelecer essa regra de competência para o tabelião de notas por diversos motivos, dentre eles como uma forma de incentivar que as atas

notariais sejam realizadas com diligência “*in loco*” no imóvel usucapiendo, evitando uma mercantilização das atas notariais de usucapião.

A exceção à regra acaba por incentivar que a ata seja lavrada pelo tabelião que realmente possui um maior conhecimento sobre a realidade do local onde o imóvel objeto da usucapião está situado.

Nos casos dos municípios maiores, em que há instalação de mais de um Tabelionato de Notas, é competente para a lavratura da ata notarial qualquer um deles, podendo o usucapiante fazer a livre opção por aquele que mais lhe convém.

No caso de o imóvel estar situado em dois ou mais municípios diversos, o art. 399 do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça prevê que o Registro de Imóveis competente para processar o procedimento é aquele em que estiver localizada a maior parte do bem, sendo correto aplicar o mesmo raciocínio para a competência do tabelião de notas quanto à lavratura da ata notarial, nos seguintes termos.

Art. 399. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente — representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no [art. 216-A da LRP](#) —, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1.º O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2.º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3.º Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4.º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Importante observar que, dependendo do caso concreto, um mesmo procedimento poderá ser instruído com diversas atas notariais, inclusive lavradas por outros tabeliães de notas que não aquele competente para a circunscrição do imóvel usucapiendo.

Isso ocorre porque pode acontecer uma situação de necessidade de lavratura de uma ata complementar para, por exemplo, ouvir o depoimento de uma testemunha ou de um confrontante que não havia sido colhido na ata principal.

Em situações como estas, o registrador de imóveis competente para analisar todo o procedimento da usucapião extrajudicial não poderá, de forma alguma, impugnar estas atas complementares ou secundárias lavradas por outros tabeliães de notas pelo simples fato de não terem sido lavradas pelo tabelião competente pela circunscrição do imóvel usucapiendo, uma vez que a este último resta reservada a competência para a ata notarial principal no

procedimento, que é aquela que faz a atestação de posse, seu tempo de exercício e suas características.

Tanto é que o próprio § 7º do art. 401 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça afirma que *“O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.”*

6.4 CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS DA ATA NOTARIAL

Não há na legislação nacional em vigor dispositivos que tragam de forma expressa os requisitos gerais de uma ata notarial nem uma padronização para a lavratura das atas notariais no Brasil.

Assim, a escrituração da ata notarial seguirá o padrão adotado em âmbito estadual, por cada Código de Normas do respectivo Estado da Federação, tendo em vista que a atividade notarial deve seguir os atos administrativos de natureza regulatória, na medida em que as normas estaduais elencam alguns requisitos próprios a serem observados pelos tabeliães do respectivo Estado.

Assim, em regra as atas notariais devem respeitar os requisitos legais aplicáveis para as escrituras públicas em geral, naquilo que for aplicável, apesar de não se tratar do mesmo tipo de ato, mas é que ambos os documentos são instrumentos públicos redigidos pelo tabelião de notas.

Enquanto na ata notarial o tabelião de notas percebe por seus próprios sentidos os fatos ocorridos na sua presença ou verificados por meio de documentos e depoimentos, e os descreve em um documento público, na escritura pública o tabelião dá forma jurídica e legal à manifestação de vontade das partes, redigindo um instrumento mais adequado ao caso, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas aos interessados.

Logo, na ata notarial o tabelião limita-se a constatar fatos, não podendo intervir sobre eles nem modificá-los, ao passo que na escritura pública o tabelião participa de forma ativa do ato, interpretando a vontade das partes e dando forma jurídica à manifestação delas.

Outra diferença importante desses dois atos é que a natureza da ata notarial é declaratória, enquanto a da escritura pública é constitutiva, pois cria, extingue ou modifica direitos.

Importante pontuar, ainda, que as atas notariais podem conter a narração de um ilícito, ao contrário das escrituras públicas, consoante o disposto no art. 104 do Código Civil Brasileiro, abaixo transcrito, uma vez que a escritura pública é considerada a materialização de um verdadeiro negócio jurídico de acordo com os ditames da lei, com partes capazes, objeto lícito, possível e, ao menos, determinável. (BRASIL, 2002).

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:
I - agente capaz;
II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Nessa linha de raciocínio, em que a ata notarial apesar das diversas diferenças, se assemelha às escrituras públicas, o tabelião deve atentar-se para que as atas notariais contenham data, local, requerimento, análise da identidade e capacidade do requerente, qualificação de demais partes ou testemunhas porventura existentes, narrativa dos fatos verificados, descrição dos documentos analisados ou juntados, declaração da leitura do instrumento ao requerente e assinatura do tabelião.

A regra geral é de que as atas notariais podem ser lavradas dentro ou fora das serventias extrajudiciais, conforme a necessidade de que o tabelião se desloque até o local da averiguação dos fatos.

O local de lavratura da ata notarial sempre será na sede da serventia, ainda que a constatação tenha ocorrido em local diverso, sempre observadas as regras territoriais para a lavratura com relação à competência do tabelião de notas, devendo constar no instrumento onde os fatos foram averiguados, como no caso de diligências, com menção exata do local verificado, com endereço completo.

Além disso, constará da ata notarial a data de sua lavratura, além da data e hora em que os fatos narrados foram constatados pelo tabelião de notas, pois as datas também nem sempre serão as mesmas, sendo recomendável que o horário da averiguação dos fatos seja descrito na ata para melhor especificação.

A ata deve qualificar de forma completa o solicitante do instrumento, podendo ser tanto pessoa física quanto uma pessoa jurídica, desde que esta seja devidamente representada pelo seu respectivo procurador ou representante legal, tomando-se o cuidado para averiguar a devida representação por meio de documentos idôneos.

Portanto, a ata notarial é uma narração de um fato, devendo ser redigida em um texto organizado, dinâmico, detalhado, preciso, objetivo e claro, com início, meio e fim, para entendimento fácil de qualquer um que leia o documento.

Nesse sentido, para redigir uma ata notarial, o tabelião de notas deve manter uma imparcialidade em relação aos fatos, mantendo-se neutro em relação ao que foi presenciado e observado.

Como em qualquer outro ato lavrado pelo tabelião de notas, é necessário que conste declaração de haver sido lida ao solicitante e as testemunhas, se for o caso.

Inclusive, se o fato a ser constatado acontece fora da serventia, a ata notarial será lavrada posteriormente e o solicitante, juntamente com eventuais testemunhas, deverão comparecer ao tabelionato para que seja procedida a leitura.

Algumas normas estaduais exigem também a assinatura do requerente das atas notariais como requisito para o ato, o que deverá ser observado pelo tabelião de notas competente no momento da lavratura.

Assim, caso necessário, as atas devem conter a assinatura do solicitante ou de alguém a seu rogo e, sendo o caso, das testemunhas que concordarem em assinar, se assim o requerente e o tabelião entenderem prudente.

No caso de recusa, o tabelião certificará o fato no instrumento e arquivará a ata no livro próprio. Contudo, a falta de assinatura não afetará a ata, pois não se trata de fato jurídico que tem como cerne a manifestação de vontade das partes que precise ser confirmada pela assinatura.

Por óbvio que ao final da ata notarial deve constar a assinatura e sinal público do tabelião de notas, de seu substituto ou escrevente autorizado, independentemente da assinatura do requerente ou da declaração de haver sido lida ao mesmo.

O Enunciado 70 da I Jornada de Direito Notarial e Registral trouxe importante observação quanto às atas notariais ao prever que a ata notarial pode ser utilizada para complementar a prova de um negócio jurídico, nos seguintes termos:

ENUNCIADO 70 – A prova escrita da celebração de um negócio jurídico pode ser complementada por ata notarial que reproduza diálogos por meio de aplicativos e redes sociais, nos termos do art. 227, parágrafo único, do Código Civil.

Contudo, a ata notarial para fins de usucapião extrajudicial é uma ata bem específica e diferenciada de qualquer outra já prevista na nossa legislação, tanto é que necessita cumprir

algumas condições específicas previstas expressamente nas normativas nacionais para sua validade.

6.5 CONTEÚDO DA ATA NOTARIAL

O art. 401 do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça (BRASIL, 2023) preocupou-se em prever expressamente o conteúdo mínimo das atas notas notariais para fins de usucapião extrajudicial, elencando os elementos imprescindíveis de observação obrigatória pelos tabeliães de notas de todo o país, sendo eles:

- 1º) Qualificação do requerente e de seu cônjuge, se for o caso, bem como do titular do imóvel objeto da usucapião, no caso de imóveis devidamente transcritos ou matriculados perante o Registro de Imóveis;
- 2º) Descrição do imóvel, com suas características, construções ou benfeitorias;
- 3º) Tempo e característica da posse do requerente e de seus antecessores, no caso de soma de posses;
- 4º) Forma de aquisição da posse;
- 5º) Modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- 6º) Quantidade de imóveis atingidos pela pretensão, com sua localização e informação se estão todos situados na mesma ou em diferentes circunscrições;
- 7º) Valor do imóvel.

Há certa dúvida acerca do que seria a constatação de posse, pois a legislação não esclareceu muito acerca do assunto.

A melhor interpretação aponta no sentido de que o tabelião deverá procurar fornecer ao instrumento a maior segurança jurídica para o ato, devendo a atestação de posse ser entendida como comprovação de posse.

Sobre a atestação de posse, de Paiva, Kümpel e Viana:

A ata notarial é o instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião. Deve o tabelião, em razão do contato direto com os fatos percebidos pelos seus sentidos, consignar as informações relativas à posse, especialmente se a mesma é exercida com ânimo de ser dono e o tempo de seu exercício pelo titular. Para realizar as diligências necessárias à lavratura da ata notarial, caberá ao tabelião comparecer ao local do imóvel usucapiendo. (PAIVA; KUMPEL; VIANA, 2023)

As normas também esclarecem que o tabelião possui autonomia e liberdade para inserir na ata demais informações ou documentos que julgar importante para embasamento de todo o procedimento que correrá perante o Registro de Imóveis competente.

Dentre essas possíveis informações complementares, é possível citar como exemplo o depoimento de testemunhas ou dos confrontantes do imóvel, que podem ser derradeiros na confirmação daquela posse alegada pelo usucapiente.

O tabelião deverá buscar elementos acerca da origem da posse, se advém por sucessão hereditária, testamentária ou por uma mera sucessão de fato ou, ainda, se advém de algum contrato particular de compra e venda, compromisso de compra e venda ou outro instrumento congênere.

Munido com tais informações e documentos, o tabelião de notas poderá averiguar a questão da soma de posses do atual possuidor com eventuais antecessores na cadeia possessória.

O usucapiente deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida, tanto por ele quanto pelos antecessores, caso tenha conhecimento destes fatos

Obviamente que os possuidores antecedentes, que transferiram a posse ao usucapiente, não precisam figurar como solicitantes e nem mesmo assinarem o documento como testemunhas, mas deve o tabelião citá-los e qualifica-los no instrumento sempre que possível, a fim de organizar eventual cadeia possessória do imóvel e munir o registrador de imóveis do maior número de informações possíveis a respeito dos negócios jurídicos entabulados pelo possuidor e seus antecessores.

Todos que forem ouvidos pelo tabelião para a lavratura da ata notarial, como usucapiente, confrontantes ou testemunhas, devem prestar as informações sob compromisso de dizer a verdade e estando cientes da responsabilidade civil e penal pelas declarações, esclarecendo a data ou época em que verificaram ter iniciado a posse do usucapiente, informando dia, mês ou ao menos o ano certo ou aproximado.

Além de atestar o tempo total de posse exercida pelo usucapiente, o tabelião deverá esclarecer e buscar elementos que identifiquem qual a destinação dada ao imóvel durante todo o tempo em que a posse foi exercida, como por exemplo, para moradia da família, para realização de obras, para investimentos de interesse econômico e social, para produção na terra ou criação de gado.

A destinação comprovada do imóvel também é de suma importância, na medida em que cada uma das modalidades de usucapião possui certas peculiaridades e, em algumas delas, a

função dada ao imóvel pelo usucapiente é inerente à própria caracterização da referida usucapião e de seu tempo mínimo necessário para se consumir.

O requerente também deverá informar ao tabelião se fez acessões e benfeitorias no imóvel, ou ainda, quais os atos de conservação ou manutenção pelos quais foi responsável, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas, investimento realizados, a fim de formar o convencimento do tabelião e, se for o caso, constar também tais informações da ata, inclusive com imagens das benfeitorias realizadas.

As normas deixam claro que a ata notarial não pode fundamentar-se apenas nas declarações do usucapiente e de seu advogado, devendo o tabelião de notas certificar-se se que as informações trazidas são corroboradas por documentos, depoimentos, fotos, vídeos, dentre outras provas e indícios admitidos no direito.

Enfim, o requerente deverá apresentar todo e qualquer documento que auxilie na demonstração de que, de fato, está na posse daquele imóvel durante o alegado período, sendo livre a juntada de fotografias, notas fiscais de materiais de construção utilizados na edificação de eventual imóvel, comprovantes de pagamento de tributos e taxas, tais como IPTU, ITR, contas de luz, água, internet, dentre outros.

Essa documentação comprobatória da posse será examinada primeiro pelo tabelião de notas, responsável pela elaboração da ata notarial e, posteriormente, também averiguada pelo registrador de imóveis, havendo uma verdadeira dupla qualificação sobre as provas da posse exercida, o que traz ainda mais força ao veredito final.

Neste sentido, o próprio §2º do art. 402 do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça, nos termos abaixo, informa que podem constar da ata notarial quaisquer formas de subsídios que auxiliem no convencimento do tabelião, inclusive imagens ou vídeos. (BRASIL, 2023)

Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1.º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2.º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3.º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

O requisito da qualificação completa do proprietário do imóvel não é uma exigência em absoluto, pois é muito comum que o imóvel objeto da usucapião não tenha matrícula e nem mesmo uma transcrição, que era utilizada no sistema anterior à Lei 6.015/1973 (BRASIL, 1973).

Assim, a ausência de matrícula não impede o reconhecimento da usucapião extrajudicial, mas na prática haverá maior dificuldade em se estabelecer que a área objeto de usucapião realmente não possui registro anterior, mesmo que pertencente a um todo maior ou, ainda, confirmar que não está situado dentro de área pública, sendo recomendável que se junte certidão do Registro de Imóveis daquela circunscrição que ateste este fato para maior segurança do Tabelião de Notas.

No que tange ao valor do imóvel, o tabelião de notas poderá lançar na ata notarial o valor declarado pelo usucapiente, o qual será devidamente informado para a Receita Federal do Brasil, tendo importância para futuro e eventual imposto de renda de ganho de capital, no caso do usucapiente vier a vender seu imóvel. Poderá, também ser lançado na ata notarial o valor venal atualizado existente no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal da localização do imóvel.

Na própria ata notarial, o tabelião deverá informar também as certidões dos feitos ajuizados relativos às ações pessoais, reais e reipersecutórias, como mais uma demonstração de que a posse exercida é mansa e pacífica.

Por fim, há obrigações importantes que o tabelião de notas deverá cumprir ao final da lavratura da ata notarial, como a transmissão da DOI (Declaração de Operações Imobiliárias) a ser enviada para a Receita Federal do Brasil, bem como realizar a consulta na CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens), uma vez que as partes devem estar cientes de eventuais restrições no que tange à transmissão de bens imóveis, mesmo que isso não impeça a lavratura da ata notarial nem o registro imobiliário.

Após lavrada a ata notarial, deverá o usucapiente elaborar um requerimento com todos os documentos necessários, inclusive a ata notarial, realizando o protocolo destes junto ao Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel para a devida prenotação no Livro 1 (Protocolo), com a devida autuação e qualificação inicial da documentação pelo registrador de imóveis responsável.

Como regra, no Registro de Imóveis há prazos específicos para o processamento da maioria dos atos, mas considerando as peculiaridades e maior complexidade do procedimento de usucapião, o prazo de vigência da prenotação ficará prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido de usucapião.

Porém, isso não quer dizer que o registrador não deverá cumprir eventual norma estadual quanto ao tema ou, mesmo que ausente regra nesse sentido, ele deverá dar andamento no pedido com prazo razoável e proporcional, até porque a razoável duração do processo, prevista no inciso LXXVIII do art. 5º da Constituição Federal/1988 (BRASIL, 1988), aplica-se também aos processos administrativos, nos seguintes termos.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

[\(Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004\)](#) [\(Vide ADIN 3392\)](#)

7 OUTROS ASPECTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

7.1 QUALIFICAÇÃO FINAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Estando o processo com toda a documentação exigida pelas normas, após notificadas todas as pessoas necessárias e resolvidas eventuais impugnações, passa-se à fase final do procedimento de usucapião extrajudicial, que consiste na denominada qualificação final feita pelo registrador de imóveis competente, que pode entender que restaram ou não configurados os requisitos da usucapião pretendida, emitindo a decisão final de acolhimento ou rejeição do pedido.

Se rejeitado o requerimento, o usucapiente poderá, ainda, impugnar a decisão no prazo de 15 dias ou, até mesmo, suscitar dúvida registral, conforme preconiza o §5º do art. 414 do Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça e, nesse caso, o registrador poderá reconsiderar sua decisão com base no fundamento e nas razões invocadas pelo impugnante. (BRASIL, 2023).

Art. 414. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1.º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o [inciso IV do caput do art. 216-A da LRP](#), a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no [§ 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC](#).

§ 2.º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3.º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4.º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5.º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes do [art. 198 e dos seguintes da LRP](#).

Por outro lado, se acolhido o pedido do usucapiente, o registrador de imóveis competente emitirá uma nota fundamentada e, sendo urbano o imóvel, a própria decisão de deferimento do pedido será dada com o consequente registro na matrícula já existente ou a ser aberta para esse fim, conforme preceitua o art. 419 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, a seguir transcrito. (BRASIL, 2023).

Art. 419. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

No entanto, antes da declaração de usucapião de um imóvel rural, o registrador de imóveis competente deverá cumprir mais uma etapa, emitindo uma Certidão de Qualificação Registral Positiva, conforme Nota Técnica 3448/2021 do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). (BRASIL, 2021).

Essa certidão possibilitará a certificação da planta do imóvel junto ao órgão, inclusive com a verificação de que a poligonal georreferenciada do imóvel não se sobrepõe a outra que já esteja contida na base de dados do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiário do INCRA), evitando que imóveis rurais sejam registrados com a mesma localização.

Após essa providência perante o sistema do INCRA, o registrador de imóveis fará o devido deferimento do pedido de usucapião extrajudicial do imóvel rural por meio da Nota Fundamentada, com o consequente registro na matrícula já existente ou a ser aberta para este fim, caso ainda não haja matrícula para a área usucapida, conforme esclarecido nos itens 4.2.2 e seguintes, abaixo transcritos, oriundos da Nota Técnica 3448/2021 do INCRA. (BRASIL, 2021).

4.2.2. Usucapião Extrajudicial

4.2.2.1. Para os casos de ação de usucapião extrajudicial (ou administrativa), não há um documento formal que caracterize o domínio da propriedade antes de seu registro. A ata notarial, que é peça essencial para o processo de usucapião extrajudicial, não é documento suficiente para jus ficar a certificação, uma vez que ela ainda será analisada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que fará a qualificação registral do tulo, podendo inclusive ser negado ou alterado o objeto da ação.

4.2.2.2. A certificação, portanto, só deverá ser efetuada, após a análise da qualificação registral positiva, pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Uma vez cumpridas todas as exigências para o deferimento do pedido, antes de proceder conforme determina o §6º do art. 216-A da lei 6.015/73, o Oficial sobrestará o procedimento e ato contínuo emitirá uma **Certidão de Qualificação Registral Positiva**, onde notificará o requerente para que providencie junto ao INCRA a certificação da planta do imóvel usucapiendo. Apresentadas as peças técnicas certificadas pelo INCRA, o procedimento será finalizado.

4.2.2.3. Exclusivamente para a certificação de áreas provenientes de Ação de Usucapião Extrajudicial, a Certidão de Qualificação Registral Positiva equivalerá a um tulo de domínio passível de registro, portanto, da mesma forma que na Usucapião Judicial, no momento da certificação, o profissional deverá enviar a planilha *ods* informando na identificação do imóvel a situação: “Área Titulada não Registrada”.

4.2.2.4. A área deverá ter cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) para o preenchimento do campo “Código do Imóvel (SNCR/INCRA)” (célula B13 – aba identificação da Planilha Eletrônica Georreferenciada – ODS).

4.2.2.5. Os campos referentes a “CNS” e “Matrícula/Transcrição” (células B14 e B15 – aba identificação da Planilha Eletrônica Georreferenciada – ODS, respectivamente) devem ser deixados sem preenchimento.

4.2.2.6. Nas situações onde a área usucapida (seja por via judicial ou extrajudicial) estiver dentro de parcela já certificada, o responsável técnico deverá efetivar o

desmembramento conforme procedimento usual, com apresentação das novas certificações da área remanescente e área desmembrada (objeto da usucapião).

7.2 IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)

Na usucapião não há que se falar em imposto de transmissão, tendo em vista que não há a incidência do fato gerador de ocorrência de uma transmissão de propriedade de uma pessoa para outra.

Isso porque, na realidade, o usucapiente já era dono desde a data em que completou o lapso temporal necessário.

Nos termos do art. 421 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, abaixo transcrito, para o ato de registro da usucapião não será exigido o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois trata-se de aquisição originária de domínio, não havendo nenhuma transmissão do antigo proprietário do imóvel para o usucapiente. (BRASIL, 2023)

Art. 421. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois trata-se de aquisição originária de domínio.

7.3 EMOLUMENTOS

Nos termos do art. 423 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, abaixo colacionado, na hipótese de não haver disposição específica no Estado sobre a forma de cobrança de emolumentos para os procedimentos de usucapião extrajudicial, o valor a ser cobrado do usucapiente será sobre o valor venal ou valor de mercado do bem, o que for mais alto, sempre cotejando esse valor com a tabela de cada Estado, publicada pelo respectivo Tribunal de Justiça. (BRASIL, 2023)

Art. 423. 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; e

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.

Caso o tabelião ou preposto tenham realizado diligência “*in loco*”, esta será cobrada em separado, dependendo seu valor daquele atribuído pela respectiva tabela do Estado da Federação.

E, ao realizar o requerimento junto ao Registro de Imóveis competente, o usucapiente pagará a metade do valor devido ao protocolar o pedido e a outra metade será paga quando registrada a declaração de usucapião na matrícula do imóvel ou na matrícula aberta para essa finalidade.

7.4 ATA NOTARIAL COMO MEIO DE PROVA NA USUCAPIÃO JUDICIAL

Em que pese a principal função da ata notarial de atestação de posse seja configurar o instrumento fundamental para embasar o pedido do usucapiente perante o Registro de Imóveis, em razão da ata ser reconhecida pelo Código de Processo Civil e demais legislações correlatas como um instrumento dotado de fé pública e de força de prova pré-constituída, a ata não só poderá, como deverá ser utilizada também no procedimento da usucapião judicial em determinadas circunstâncias, quando necessário e útil.

Assim, caso o tabelião lavre a ata notarial de atestação de posse mas, por exemplo, o registrador de imóveis competente entenda que não há elementos suficientes para o reconhecimento da usucapião extrajudicial ou, ainda, haja algum empecilho no procedimento, como ocorre quando há alguma impugnação fundamentada ou situação semelhante, o usucapiente poderá se utilizar da ata que foi lavrada pelo tabelião de notas como meio de prova no seu processo judicial.

Essa ata notarial, mesmo que não tenha servido para a usucapião extrajudicial, com certeza muito colaborará para a instrução probatória na via judicial, tornando inclusive o processo judicial muito mais célere devido todas as declarações, documentos, certidões e atestações já contidas na ata notarial já lavrada e qualificada como documento público e meio de prova pré-constituída, tudo isso corroborado com a fé-pública do tabelião de notas

responsável pela elaboração do instrumento, que é o tipo de ata notarial mais rica e complexa de todas as atas notariais que podem ser lavradas pelos tabeliães de notas brasileiros.

8 CONCLUSÃO

No presente trabalho foi realizado um estudo exploratório, com observação bibliográfica, legal e jurisprudencial, tendo como principais fontes de fundamentação teórica treze livros específicos sobre a temática envolvida, reunindo e comparando os diferentes conceitos, classificações e desafios da nova regulamentação do instituto da usucapião extrajudicial perante as serventias extrajudiciais, ainda recente no ordenamento jurídico brasileiro.

O estudo foi iniciado a partir da leitura dos artigos 398 a 423 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, tendo como fonte o próprio site do Conselho Nacional de Justiça. (BRASIL, 2023)

Foram analisados, ainda, os dispositivos do Código de Processo Civil de 2015 atinentes à matéria, especialmente o art. 216-A, que também traz as normas gerais aplicadas ao procedimento de usucapião quando realizados na via extrajudicial. (BRASIL, 2015).

Após, o estudo aprofundou-se nas funções do tabelião de notas e na evolução atividade em si, com ênfase na ata notarial de usucapião extrajudicial, suas características, condições, requisitos e conteúdos necessários à correta instrução do procedimento junto ao Registro de Imóveis competente.

O trabalho trouxe alguns julgados importantes do Superior Tribunal de Justiça, pesquisados no próprio *site* oficial do STJ, sobre alguns aspectos controvertidos, tendo como tratamento de dados para busca dos julgados as leis e normas aplicáveis e vigentes sobre o assunto.

Ainda, com objetivo de entender todo o instituto jurídico da usucapião extrajudicial e o instrumento da respectiva ata notarial, foram consultados os livros e demais obras sobre o assunto, os quais complementaram e deram embasamento teórico necessário à pesquisa, classificação, conceituação e crítica de todos os institutos atinentes à matéria da ata notarial na usucapião extrajudicial.

O procedimento da usucapião extrajudicial imobiliária vem sendo utilizado cada vez mais no Brasil, possuindo grande importância para a regularização fundiária dos imóveis irregulares, estando prevista em diversas normas e leis, como no Código de Processo Civil de 2015, na Lei de Registros Público e no Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça. (BRASIL, 2023)

Além disso, a usucapião extrajudicial possui fundamento constitucional, na medida em que protege o direito a moradia digna e a propriedade privada, que são princípios insertos no

art. 5º da Constituição Federal/1988, o que demonstra que o próprio texto constitucional se preocupa com o efetivo cumprimento da função social da propriedade, punindo, de certa forma, o comportamento negligente do proprietário do bem que se mantém inerte. (BRASIL, 1988).

A celeridade e efetividade do procedimento de usucapião extrajudicial traz maior vantagens e benefícios a toda a sociedade, gerando mais riquezas aos entes públicos, aumentando a geração de empregos, impulsionando a valorização imobiliária para os proprietários, aquecendo o mercado imobiliário com novas possibilidades de negócios, bem como acarretando a possibilidade de mais garantias para a concretização dos financiamentos bancários, inclusive com juros mais baixos diante da segurança da garantia imobiliária nas transações comerciais.

Imprescindível, assim, que o tema seja cada vez mais colocado em prática, uma vez que o registro imobiliário deve inferir a realidade dos fatos e, mais do que isso, trazer a necessária segurança jurídica para a família que habita um lar, mas não possui documento suficiente ou não possui nenhum documento que comprove o seu direito, deixando muitas vezes um seio familiar à margem da sociedade.

Dessa forma, o presente trabalho buscou abordar os principais aspectos que envolvem a usucapião extrajudicial, com ênfase no procedimento extrajudicial, especialmente na ata notarial lavrada pelo tabelião de notas, que é o principal documento de instrução do pedido do usucapiente perante o Registro de Imóveis, sendo considerado um documento rico de elementos e provas, coroado pela fé-pública do tabelião de notas.

Através da pesquisa realizada, conclui-se de grande relevância que o processo de desjudicialização esteja cada vez mais presente na nossa sociedade, de forma a desafogar o Poder Judiciário, trazendo efetividade às demandas que podem ser resolvidas na via extrajudicial, como forma de concretizar os direitos dos cidadãos de forma ágil e satisfatória.

Após ampla pesquisa bibliográfica, legal e jurisprudencial foi possível constatar que o procedimento de usucapião extrajudicial não possui maiores complexidades técnicas ou jurídicas, sendo um procedimento de fácil acesso a todos, com fases delimitadas e documentos previamente listados nas normas correlatadas à matéria.

Conclui-se, assim, que o procedimento não exige maiores complexidades do ponto de vista técnico ou jurídico, bastando que o requerente e seu advogado sigam as fases necessárias e observem a documentação pertinente para que o direito pleiteado seja alcançado e o requerente seja, enfim, agraciado com o reconhecimento do seu direito à habitação e moradia digna.

Portanto, no presente trabalho chegou-se ao entendimento dos requisitos fundamentais para um procedimento extrajudicial adequado e o alcance efetivo da usucapião pelo requerente, especialmente quanto aos requisitos que devem ser observados quando da lavratura da ata notarial, o que possibilitará que a titularização da propriedade seja facilitada a todos que possuem este direito, concretizando, enfim, o princípio constitucional da função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função**. São Paulo: Manole. 2007.

BRANDELLI, Leonardo. **Ata Notarial**. 1. ed. São Paulo - SP: Fabris. 2004.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial: De acordo com a Lei nº 11.441/2007**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2016.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

BRASIL. Lei nº 6.001 de 19 de dezembro de 1993. Estatuto do Índio. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm.

BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. Lei dos Cartórios. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm.

BRASIL. Lei nº 10.169 de 29 de dezembro de 2000. Lei dos Emolumentos. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10169.htm

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Estatuto da cidade. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília - DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm.

BRASIL. V Jornada de Direito Civil / Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília: CJF, 2012. 388p. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireito-civil2012.pdf>.

BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Ministro Jorge Mussi**: Jornada de Direito Notarial vai colaborar para o aprimoramento dos serviços judiciais. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/22062022-Ministro-Jorge-Mussi-Jornada-de-Direito-Notarial-vai-colaborar-para-o-aprimoramento-dos-servicos-judiciarios.aspx>.

BRASIL. Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e outros. Brasília, DF. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm.

BRASIL. Provimento nº 149 de 30 de agosto de 2023. Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Brasília, DF. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo. Saraiva. 2014.

GRAU, Eros. **A ordem econômica da Constituição Federal/88**. 21. ed. São Paulo. Juspodivm, 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana; KUMPEL, Vitor Frederico; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial**: aspectos civis, notariais e registrais. 3. ed. São Paulo. YK Editora, 2023.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo. RTD, 2008.

POISI, Luiz Carlos. **Em testemunho da verdade: Lições de notário**. Porto Alegre. Sergio Antônio Fabris Editor. 2006.

PUGLIESE, Roberto J. **Direito Notarial Brasileiro**. São Paulo: LEUD, 1989.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Tabelionato de Notas** (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari). São Paulo: Saraiva, 2013.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves. **Curso de Direito Civil**: Reais. 20. ed. Salvador: Juspodivm, 2024.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. **Direito Notarial e Registral**. Vol. 1. São Paulo: Quinta Editorial Ltda, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Usucapião coletivo no novo Código Civil - Migalhas. REFORMA TRIBUTÁRIA NO SENADO: PERSPECTIVAS E IMPACTOS. 2003. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/944/usucapiao-coletivo-no-novo-codigo-civil>.