

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA  
FACULDADE DE DIREITO  
GISMAR JOÃO GOMES FERREIRA**

**UMA ANÁLISE PORMENORIZADA DA USUCAPIÃO  
EXTRAJUDICIAL**

**Juiz de Fora  
2017**

**GISMAR JOÃO GOMES FERREIRA**

**UMA ANÁLISE PORMENORIZADA DA USUCAPIÃO  
EXTRAJUDICIAL**

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito sob orientação do Prof. Dr. Marcos Eduardo de Carvalho Dantas

**Juiz de Fora  
2017**

# **FOLHA DE APROVAÇÃO**

**GISMAR JOÃO GOMES FERREIRA**

## **UMA ANÁLISE PORMENORIZADA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito submetida à Banca Examinadora composta pelos membros:

---

Orientador: Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof. Dr. Denis Franco Silva  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof. Dr. Flávio Henrique Silva Ferreira  
Universidade Federal de Juiz de Fora

PARECER DA BANCA

APROVADO

REPROVADO

Juiz de Fora, 23 de Novembro de 2017

## **RESUMO**

O objetivo desse estudo é analisar como a usucapião extrajudicial foi positivada em nosso ordenamento jurídico, pelo Código de Processo Civil de 2015, e sua modificação ulterior, pela Lei 13.465 de 2017, com o intuito de tentar esclarecer alguns pontos controvertidos que o legislador não foi capaz de suprir, almejando contribuir para o acesso a uma ordem jurídica democrática mais justa, e propiciar as camadas mais baixas da sociedade o acesso a esse novel instituto. O ponto de partida do trabalho é a análise das raízes da usucapião extrajudicial em nosso ordenamento, para servir como substrato necessário à compreensão do instituto, nos moldes atuais, como fomentador do direito à propriedade pelo viés originário. Em seguida, debruça-se sobre a usucapião extrajudicial como materialização do fenômeno denominado desjudicialização, que busca deslocar algumas atividades que eram atribuídas ao poder judiciário para as serventias notariais, almejando mais rapidez e celeridade no processo de usucapião em contraposição à morosidade da via judicial. Posteriormente, o foco do trabalho passa a analisar a marcha processual administrativa da usucapião no cartório de registro de imóveis e suas peculiaridades, tentando esclarecer os pontos mais controvertidos que suscitarão diversos processos judiciais pela falta de compreensão dos norteadores desse instituto.

Palavras-chave: 1-Usucapião. 2-Usucapião administrativa. 3-Usucapião extrajudicial. 4-Desjudicialização. 5-Ordem jurídica justa. 6-Gratuidade de justiça.

## ***ABSTRACT***

The objective of this study is to analyze how the extrajudicial misappropriation was positivated in our legal system, by the Code of Civil Procedure of 2015 and its subsequent modification by Law 13.465 of 2017, with the intention of trying to clarify some controversial points that the legislator was not able to supply, to contribute to an access to a more just democratic legal order and to provide access to the institute of the less well-off layers of our society. The starting point of the work is the analysis of the roots of extrajudicial usucapion in our planning, to serve as substrate necessary to the understanding of the institute, in the current molds, as a promoter of the right to property by the original bias. It then deals with extrajudicial misappropriation as a materialization of the phenomenon called disjudicialization, which seeks to displace some activities that were attributed to the judiciary for notary services, aiming at faster and faster in the process of usucapion as opposed to the slowness of judicial proceedings. Subsequently, the focus of the work begins to analyze the procedural administrative gait of usucapion in the registry of real estate and its peculiarities, trying to clarify the most controversial points that will raise various legal proceedings due to lack of understanding of the guiding principles of this institute.

Keywords: 1-Usucapion. 2-Extajudicial misappropriation. 3-Administrative usucapion. 4-Disjudicialization. 5-Fair legal order. 6-Justice gratuity.

## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| 1 INTRODUÇÃO.....   | 07 |
| 2 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO .....                     | 09 |
| 2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....                            | 10 |
| 2.1 O BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA NO ÂMBITO NOTARIAL..... | 20 |
| 3 CONCLUSÃO.....  | 22 |
| 4 REFERÊNCIAS.....  | 25 |

## 1 INTRODUÇÃO

A Constituição Republicana Federativa Brasileira de 1988, também denominada de “Constituição Cidadã”, foi um importante marco na história normativa de nosso país. Em razão de seu viés inovador, rompeu com os paradigmas político-jurídico-sociais vigentes no regime militar e inaugurou uma nova ordem jurídica, alicerçada em valores fundantes imprescindíveis para a manutenção do Estado Democrático de Direito.

Dentre os valores esculpidos em nossa Carta Magna, destaca-se o comprometimento do Estado em tutelar e efetivar os direitos e garantias fundamentais a partir dos mais diversos mecanismos de solução de conflitos, sobretudo aqueles que atuam como bússola para o acesso a uma ordem jurídica justa.

O acesso a uma ordem jurídica justa está umbilicalmente ligado a dignidade da pessoa humana, conforme destaca CAPPELLETTI: "O acesso à justiça pode, portanto, ser encarado como o requisito fundamental - o mais básico dos direitos humanos - de um sistema jurídico moderno e igualitário que pretenda garantir, e não apenas proclamar os direitos de todos"<sup>3</sup>. Nessa senda, é premente abordarmos a desjudicialização em um ambiente no qual é cediço que as ondas renovatórias transformaram significativamente a forma pela qual o Estado operacionaliza a jurisdição e estabelece diversos desdobramentos para solucionar os conflitos e as demandas da sociedade contemporânea.

A desjudicialização é um fenômeno que surgiu a partir de severas críticas feitas pela doutrina nacional e internacional em face da morosidade na solução dos processos litigiosos judiciais, notadamente em nosso país após o advento da Constituição de 1988. Caracteriza-se como o deslocamento de algumas atividades que até então eram atribuídas ao poder Judiciário, previstas em lei como de sua competência, para o âmbito das serventias notariais, por meio de procedimentos administrativos.

A partir da incidência dos princípios norteadores da desjudicialização, diversos mecanismos alternativos de solução de conflitos surgiram, paulatinamente, em nosso ordenamento, dentre eles, a usucapião extrajudicial, conceituada como mecanismo de autotutela consensual.

O objetivo desse trabalho, em última análise, é servir de substrato para que os estudantes do direito possam despertar para a incidência do fenômeno da desjudicialização em nosso país e como ele vem modificando progressivamente a forma como os conflitos são

enfrentados pelo judiciário, não apenas pela jurisdição, mas pelos diversos meios alternativos de solução de conflitos.

## 2 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A Constituição Republicana Federativa Brasileira de 1988, também denominada de “Constituição Cidadã”, foi um importante marco na história normativa de nosso país. Em razão de seu viés inovador, rompeu com os paradigmas político-jurídico-sociais vigentes no regime militar e inaugurou uma nova ordem jurídica, alicerçada em valores fundantes imprescindíveis para a manutenção do Estado Democrático de Direito.<sup>1</sup>

Dentre os valores esculpidos em nossa Carta Magna, destaca-se o comprometimento do Estado em tutelar e efetivar os direitos e garantias fundamentais a partir dos mais diversos mecanismos de solução de conflitos, sobretudo aqueles que atuam como bússola para o acesso a uma ordem jurídica justa.<sup>2</sup>

O acesso a uma ordem jurídica justa está umbilicalmente ligado a dignidade da pessoa humana, conforme destaca CAPPELLETTI: "O acesso à justiça pode, portanto, ser encarado como o requisito fundamental - o mais básico dos direitos humanos - de um sistema jurídico moderno e igualitário que pretenda garantir, e não apenas proclamar os direitos de todos"<sup>3</sup>. Nessa senda, é premente abordarmos a desjudicialização, pois em um ambiente no qual é cediço que as ondas renovatórias transformaram significativamente a forma pela qual o Estado operacionaliza a jurisdição e estabelece diversos desdobramentos para solucionar os conflitos e as demandas da sociedade contemporânea.

Seguindo a tendência de diversos ordenamentos alienígenas como Europa Ocidental, Itália, Espanha, Portugal, Argentina, Chile e Peru, o Brasil vem desenvolvendo, paulatinamente, diversos mecanismos alternativos para tentar driblar o colapso no sistema judiciário e promover um acesso mais justo a ordem jurídica.<sup>4</sup>

Como o Estado já não é mais capaz de responder prontamente aos anseios sociais e apresentar uma solução rápida e eficaz, surgem mecanismos alternativos alicerçados na autotutela para protegerem o indivíduo da lesão ou ameaça de lesão da ação ilícita de terceiros

---

<sup>1</sup> MIRANDA, Jorge. A Constituição de 1988: Uma Constituição de esperança. In Revista de Informação Legislativa- Brasília 2008.

<sup>2</sup> WATANABE, Kazuo. Acesso à justiça e sociedade moderna. p. 698.

<sup>3</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. Acesso à justiça e cidadania.

<sup>4</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. A desjudicialização da usucapião imobiliária.

ou para reaverem seus direitos. É justamente no âmbito da autotutela consensual que emergem os métodos alternativos de resolução de conflitos, tão em voga nos dias atuais, e que o Código de Processo Civil de 2015 seguiu essa mesma tendência, adotando diversos mecanismos de desjudicialização.<sup>5</sup>

A desjudicialização é um fenômeno em evidência no Direito brasileiro atualmente, pouco estudado pela doutrina, o qual consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, via de regra são de sua alçada, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente os notários e registradores públicos.<sup>6</sup>

No Brasil, foram editados diversos diplomas normativos seguindo a trilha apontada pelo fenômeno da desjudicialização, por exemplo: a alienação fiduciária de bens imóveis (Lei 9.514/1997), da retificação bilateral de registros de áreas (Lei 10.931/2004), da usucapião administrativa prevista no âmbito da regularização fundiária (Lei 11.977/2009) e finalmente a usucapião administrativa positivada no Código de Processo Civil de 2015. Ainda é possível apontar nesse contexto os inventários, partilhas, separações e divórcio consensual.<sup>7</sup>

É importante destacar, todavia, que a desjudicialização não possui o condão de ser uma panaceia a morosidade presente no judiciário brasileiro. A ineficiência da Justiça não implica admitir maior eficiência na adoção de técnicas de desjudicialização dos conflitos.<sup>8</sup>

Ao contrário do que uma análise superficial possa demonstrar, a desjudicialização não representa um mecanismo capaz de interromper a atividade judicial, mas é capaz de conviver com ela. Sendo a via judicial um importante instrumento de controle da via administrativa.<sup>9</sup>

Busca-se uma harmonização entre o tradicional modelo de solução de conflitos com outras formas de acesso a ordem jurídica justa,<sup>10</sup> capaz de promover um acesso democrático de

---

<sup>5</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit.

<sup>6</sup> HABERMANN JR., Cláudio. Usucapião judicial e extrajudicial no NOVO CPC. p. 112.

<sup>7</sup> BERTOLO, José Gilmar. Principais e mais relevantes alterações do novo Código de Processo Civil p. 30. Disponível em: <http://vlex.com/vid/principais-mais-relevantes-alteracoes-695597377>. No mesmo sentido, WITWER, Stefanie Knappmann/SANTOS, Adriana Clara Bogo. A introdução da usucapião extrajudicial de imóvel no novo CPC: A desjudicialização como forma de garantir a celeridade para a aquisição da propriedade fundada na posse. p. 33. Disponível em: [https://app.vlex.com/#WW/search/content\\_type:4/a+introdu%C3%A7%C3%A3o+da+usucapi%C3%A3o+extrajudicial/WW/vid/683149869](https://app.vlex.com/#WW/search/content_type:4/a+introdu%C3%A7%C3%A3o+da+usucapi%C3%A3o+extrajudicial/WW/vid/683149869)

<sup>8</sup> CALMON, Petronio. Fundamentos da Mediação e da Conciliação. p. 43.

<sup>9</sup> MELLO, Henrique Ferraz de. op. cit. p. 62.

<sup>10</sup> SANTOS, Boaventura de Souza. Introdução a Sociologia da administração da justiça.

todas as camadas da sociedade para buscarem uma tutela efetiva de seus direitos. A título exemplificativo, pode-se citar o artigo 6º, VII, da Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) onde remete, nas relações de consumo, o consumidor ao direito de acesso “aos órgãos judiciários e administrativos com vistas a prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais(...) assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica.”<sup>11</sup>

Nessa esteira, a desjudicialização indica o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.<sup>12</sup>

### 3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Novo Código de Processo Civil, sancionado com poucos vetos, e após uma maratona de simpósios por todo o país, é uma promessa para que nos próximos anos seja regido por normas procedimentais mais céleres, efetivas e adequadas, buscando uma evolução e a materialização de uma ordem jurídica justa.<sup>13</sup>

Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, o artigo 1.071 modifica a Lei de Registros Públicos, incorporando o artigo 216-A, para promover o reconhecimento extrajudicial da usucapião, através de pedido perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo.

A gênese da usucapião extrajudicial, criada pelo Código de Processo Civil de 2015, foi a usucapião extrajudicial criada pela Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, a retificação extrajudicial e a demarcação extrajudicial de terrenos públicos.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm)

<sup>12</sup> MARQUES, Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. Disponível em: [http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=14638&revista\\_caderno=21](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21)

<sup>13</sup> BUENO, Raquel. Palavra de quem entende usucapião extrajudicial avanço ou retrocesso no novo cpc. Disponível em: <http://blog.granconcursoonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapião-extrajudicial-avanço-ou-retrocesso-no-novo-cpc>

<sup>14</sup> BRASIL. Senado Federal. Relatório da comissão temporária do Código de Processo Civil do Senado Federal. p. 194. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/arquivos/2014/11/27/veja-integra-do-relatorio-do-senador-vital-do-rego>

Cumpramos ressaltar, contudo, que o pedido exige capacidade postulatória, razão pela qual a presença do advogado é elemento imprescindível para o feito. Falece, portanto, a capacidade postulatória do requerente a usucapião extrajudicial sem a assistência do advogado, por se tratar de processo complexo no qual a ausência de profissional habilitado junto a OAB culminará em morosidade excessiva diante de contendas pessoais ou frustrações passadas, inviabilizando solução própria e justa.<sup>15</sup>

Vamos direcionar nossos esforços para a análise pormenorizada do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos, incluído pelo Código de Processo Civil de 2015 e modificado, posteriormente, pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017:

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)

<sup>15</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 284.

§ 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 do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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).<sup>16</sup> (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

O caput do artigo 216-A aduz que o interessado poderá solicitar o reconhecimento via cartório, de forma extrajudicial, sendo processado nele, sem prejuízo de ingressar na via judicial na hipótese de indeferimento do pedido. Porém, deverá o pedido administrativo ser processado no cartório do registro de imóveis da comarca em que o imóvel usucapiendo esteja registrado, e o interessado deverá estar acompanhado de advogado.

Trata-se de processo administrativo no qual há um caminho a ser percorrido para que, ao final, o interessado possa ter seu direito à propriedade declarado pelo tabelião a partir da sucessão de atos jurídicos descritos na lei.

Tendo em vista se tratar de um processo administrativo, é possível inferir que apenas o requerente que esteja no gozo de sua plena capacidade civil é que dele poderá participar, os incapazes, ao revés, deverão ser representados ou assistidos, em conformidade com a lei. Em se tratando de pessoa jurídica, o interessado deverá demonstrar sua regular existência, através da juntada de certidão atualizada de seus atos constitutivos, e o respectivo arquivamento no órgão competente.<sup>17</sup>

Conforme o artigo 73 do Código de Processo Civil de 2015, nas ações que versem sobre direito real imobiliário, é necessário o consentimento do outro cônjuge, também denominado de outorga conjugal, salvo se casados pelo regime de separação absoluta de bens. De forma similar, no processo administrativo, a outorga conjugal também deverá ser exigida, em se tratando de cônjuge que pleitear à declaração da usucapião administrativa, com fundamento na segurança dos registros civis e imobiliários.<sup>18</sup>

O § 1º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos diz que “O pedido será autuado”. Por razões óbvias, não será admitido pedido verbal, não aceitando informalidade nesse processo, vez que a usucapião é instituto que deve ser tratado com seriedade e responsabilidade. O requerimento deverá estar instruído por todos os documentos que a lei estabelece, incluindo, via de regra, o instrumento de mandato.

O inciso I do artigo 216-A da Lei de Registro Públicos estabelece que para a realização do pedido, deverá o advogado redigir requerimento instruído com ata notarial lavrada pelo tabelião da comarca do imóvel, determinando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, e das características e circunstâncias essenciais a esta posse.

---

<sup>16</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm).

<sup>17</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 282.

<sup>18</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Comentários ao Código de Processo Civil. p. 386.

A ata notarial é um documento público através do qual o tabelião, depositário da fé pública, irá atestar um ou mais fatos que presencia, o que a doutrina qualifica como certidão. Na realidade, o notário dá o seu testemunho de fé objetivamente, levando em consideração a percepção de seus sentidos sobre determinado objeto, precisamente de um ou mais fatos.<sup>19</sup> O objeto da ata notarial é todo aquele que não cabe a escritura pública.<sup>20</sup>

Apesar do referido dispositivo dizer que o tabelião atestará o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, essa compreensão é equivocada, pois o notário não possui atribuição para isso, o que deve se depreender desse dispositivo é que através da declaração das testemunhas e de outros elementos que evidenciam a posse, estando jungido de fé pública, o notário irá mencionar na ata notarial, ou seja, não é ele que irá dizer o tempo da posse, mas as evidências físicas que o notário constatar através de seus sentidos no imóvel, como, por exemplo, o estado e a idade provável da construção, se possível.<sup>21</sup>

Saiba, pois, que o tempo da posse atestada pelo notário será sempre accidental e relativa, na medida em que será o conjunto probatório que irá demonstrar o exercício da posse longa, contínua, ininterrupta e qualificada com *animus domini* do requerente, porém todos esses requisitos já poderão constar da ata notarial facilitando a formação de um juízo positivo de mérito do pedido.

O modelo brasileiro de ata notarial exigido no processo administrativo de usucapião é mais abrangente que aquele disposto no art. 384 do Código de Processo Civil de 2015, podendo, inclusive, valorar os elementos apreciados por seus sentidos a partir das diligências realizadas.

Todavia, essa interpretação não pode vincular o registrador. Quem decide é o oficial do registro de imóveis, não o tabelião, aqui equiparado a um fiscal da lei, que emite sua opinião e orienta os trabalhos do registrador, a quem compete dar essa interpretação o valor que possa merecer.

O inciso II do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos determina que o pedido deverá conter planta e memorial descritivo, assinados por profissional habilitado, com prova 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, ou seja, pelos interessados. Basta o “de acordo” dos

---

<sup>19</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p 316.

<sup>20</sup> HEGUY, Genoveva. Actas notariales: teoria y practica, modelos. IN MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p 316.

<sup>21</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 317.

interessados na planta do imóvel usucapiendo, com a identificação e o reconhecimento de firma de suas assinaturas perante o tabelionato de notas.

Tanto a planta como o memorial são documentos complexos para os operadores do direito, razão pela qual a lei exigiu profissional habilitado, sendo os documentos imprescindíveis para a delimitação geográfica do imóvel e de seus confrontantes. Esses documentos irão nortear o oficial de registro para a averbação da usucapião. As plantas são comumente usadas quando há edificação no terreno, ao passo que os memoriais descritivos são mais utilizados nas hipóteses de georreferenciamento de terrenos.

O inciso III do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos aduz ser imprescindível certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. As certidões negativas deverão ser emitidas na Justiça Estadual e na Justiça Federal, em nome do requerente e eventuais antecessores, devendo abranger, no mínimo, o lapso prescricional aquisitivo, na comarca do domicílio do requerente e na do imóvel usucapiendo, com o fito de comprovar não haver nenhuma ação reivindicatória ou possessória contra o requerente.<sup>22</sup>

Essas certidões objetivam verificar se há alguma controvérsia judicial acerca do imóvel que posse de alguma forma interferir no processo administrativo, como, por exemplo, interrupção do prazo prescricional, bem como deslocamento da competência administrativa para a seara judicial.

O inciso IV do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos obriga o requerente a apresentar justo título, na modalidade ordinária, ou outra documentação que comprove a origem da posse, de sua continuidade, de seu tempo de duração e do pagamento dos tributos inerentes ao imóvel.

O justo título é um documento extremamente necessário para a instrução do pedido de usucapião extrajudicial ordinária, sem ele, não se admite essa modalidade. No entanto, o usucapiente pode optar por outras modalidades que não exigem esse requisito, ficando dispensada sua apresentação. Em linhas gerais, o justo título é caracterizado como aquele hábil, em tese, a translação do domínio.<sup>23</sup>

A origem, o tempo da posse, a continuidade e sua natureza, conforme esse dispositivo, também poderão ser demonstrados pela apresentação dos comprovantes de pagamentos dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, cujos comprovantes tem o condão de preencher o requisito do *animus domini*.

---

<sup>22</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 328.

<sup>23</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. p. 45.

Além dos comprovantes de pagamentos das obrigações *propter rem*, outros documentos são suscetíveis de demonstrar o *animus domini*, tais como projetos de construção aprovados pela municipalidade, recibos de pagamentos de materiais de construção, aquisição de bens para a agricultura, despesas com a manutenção do terreno, pagamento de faturas de energia elétrica, água, telefone, fotografias e plantas antigas de acessões, benfeitorias, provas judiciais emprestadas, entre outros.<sup>24</sup>

Outros documentos que deverão instruir o pedido são as certidões do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, com prazo nunca superior a 30 dias, de “tantos quantos forem os cartórios de registro de imóveis, desde o último, retrocedendo-se até o primeiro ou mais antigo.”<sup>25</sup>Essa exigência decorre da lógica que todos os confrontantes deverão ser notificados, pois poderão ser atingidos pela declaração da usucapião extrajudicial, tendo ou não anuídos expressamente.

Há a possibilidade de o imóvel não ter registro, hipótese na qual o oficial do registro irá notificar aquele cujo nome deveria estar transcrito ou matriculado o imóvel, como interessado certo. Parte da doutrina sustenta que nessa hipótese o pedido deverá ser rejeitado, porém esse entendimento não deve lograr êxito em virtude dos princípios que norteiam nosso ordenamento jurídico.<sup>26</sup>

Em todo o processo administrativo de usucapião, com amparo na Lei 6.015/1973, é obrigatória a intimação das Fazendas Públicas, independentemente de pedido formulado pelo interessado, sob penal de nulidade. Trata-se de requisito não obrigatório, pois independentemente do requerimento, a intimação deverá ser realizada para que se manifestem em um prazo de 15 dias sobre o pedido, conforme o §3º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Destaca-se que essa cientificação será promovida, via de regra, pessoalmente, pelo oficial de registros de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento.

Urge a necessidade de esclarecer se as Fazendas Públicas fazem jus ao benefício da contagem em dobro, haja vista que o artigo 198, inciso III, da Lei de Registros Públicos<sup>27</sup>, disciplina o prazo geral de 15 dias para a manifestação de qualquer interessado. O novel diploma processual civil, em seu artigo 183<sup>28</sup>, estipula a contagem do prazo em dobro para a Fazenda Pública, contudo, o § 2º desse dispositivo prevê que a contagem em dobro não se

---

<sup>24</sup> IBIDEM, p. 330.

<sup>25</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. op. cit. p. 1266.

<sup>26</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 331.

<sup>27</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)

<sup>28</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)

aplicará nos casos em que a lei expressamente prescreva prazo para o ente público. Como a Lei de Registros Públicos previu de forma expressa o prazo de 15 dias, não há que se aplicar o prazo em dobro para a Fazenda Pública, bem como a atuação será apenas para analisar se o imóvel é de propriedade de algum Ente Público.<sup>29</sup>

Os prazos para os interessados, de maneira geral, são peremptórios, sendo contínuos e contados na forma da lei processual, excluindo-se o dia do começo e incluindo o dia do vencimento. É de suma importância lembrar que no processo administrativo os prazos começam a correr da data da notificação, e não da juntada da certidão da notificação aos autos.<sup>30</sup>

Ademais, é deveras indispensável que seja atribuído valor ao processo administrativo de usucapião, cuja cifra será o proveito econômico auferido com o pedido, para fins de verificação do valor das custas e emolumentos a serem depositados por ocasião do protocolo.<sup>31</sup>

No tocante as provas, é aconselhável que o oficial do registro não se limite a simples exames ou diligências de natureza exclusivamente documental, sendo os princípios da legalidade ampla e da independência da autoridade administrativa processante as vigas mestras que deverão sustentar o processo administrativo de usucapião. Ao requerente, cabe provar os fatos constitutivos de seu direito, já ao impugnante, a lei nada exige, além da impugnação. Por seu turno, compete ao oficial do registro de imóveis promover, de ofício ou a pedido do requerente ou de algum interessado, as diligências úteis e necessárias, visando a elucidação de qualquer ponto de dúvida, de acordo com o § 5º do artigo 216-A Da Lei de Registros Públicos.<sup>32</sup>

É salutar destacar, contudo, que a impugnação deverá ser fundamentada e razoável<sup>33</sup>, apesar da lei ser silente nesse tocante, pois a partir de uma interpretação analógica ao texto que disciplina a retificação bilateral do registro imobiliário, em seu artigo 213, § 1º, é possível depreender essa fundamentação.<sup>34</sup> Em se tratando de impugnação fundamentada, o oficial de registro deverá remeter os autos ao juízo, em consonância ao disposto no §10 do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. É aconselhável que o oficial

---

<sup>29</sup> SILVA, Érica Barbosa/ TARTUCE, Fernanda. O Novo CPC e os Atos Extrajudiciais Cartoriais: Críticas, Elogios e Sugestões. p. 20.

<sup>30</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 345.

<sup>31</sup> Em tópico separado será abordado a questão do benefício da gratuidade de justiça e a celeuma frente as implicações dessa abordagem.

<sup>32</sup> BRANDELI, Leonardo. Usucapião administrativa: de acordo com o novo Código de Processo Civil. p. 171.

<sup>33</sup> ORLANDI NETTO, Narciso. Retificação de Registro de Imóveis. p. 161.

<sup>34</sup> Idem.

de registro tente esgotar os meios de solução do conflito na via administrativa antes de remeter os autos ao juízo.

As decisões proferidas no processo extrajudicial de usucapião deverão ser de cunho meritório, primando pela celeridade, em razão da inexistência de litígio. Não havendo impugnação fundamentada capaz de ensejar a remessa dos autos ao juízo, e o requerente logrado êxito ao expor os fatos constitutivos de seu direito, a decisão de mérito proferida pelo oficial do registro de imóveis deverá ser fundamentada, em compatibilidade com o disposto na Constituição Federal<sup>35</sup>, artigo 93, inciso IX, e no Código de Processo Civil de 2015<sup>36</sup>, em seu artigo 489, § 1º. Inclusive as decisões que julgam extinto o processo sem apreciação do mérito. Essas decisões deverão conter relatório, fundamentos e dispositivo.

As decisões que julguem improcedente o pedido do requerente, indeferindo o pedido da usucapião extrajudicial, não impedem o ajuizamento de ação de usucapião, ou seja, não são revestidas de imutabilidade e indiscutibilidade da coisa julgada material, de acordo com o § 9º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos<sup>37</sup>.

Durante o trâmite do processo administrativo, a qualquer tempo poderá ser suscitado o procedimento de dúvida, nos termos do artigo 198 da Lei dos Registros Públicos. Sendo, portanto, esse procedimento utilizado como sucedâneo recursal do processo de usucapião administrativo para qualquer decisão interlocutória ou definitiva que cause prejuízo da parte interessada. A interposição de agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias tem sido considerada erro grosseiro pela doutrina mais autorizada, porém há cizânia em relação a interposição de embargos de declaração. Desde que os embargos não sejam utilizados com fins procrastinatórios e não haja abuso em seu manejo, não há óbice para sua utilização como meio de aperfeiçoamento da decisão proferida no processo administrativo.<sup>38</sup>

Cumprido ressaltar, no entanto, que há dissenso doutrinário<sup>39</sup> acerca da utilização da *querela nullitatis* e da ação rescisória, para desconstituir o registro da usucapião administrativa. No tocante a ação rescisória, não é suscetível de ser utilizada como instrumental para atacar o registro, porque não há coisa julgada material no processo de usucapião extrajudicial, em razão de não haver contencioso administrativo, assim, a

<sup>35</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>

<sup>36</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>

<sup>37</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)

<sup>38</sup> MELLO, Henrique Ferraz Córrea de. op. cit. p. 353.

<sup>39</sup> “O ponto distintivo principal entre a antiga *querela nullitatis* e a ação rescisória é que aquela visa impugnar sentença inexistente- é, portanto, ação declaratória de inexistência jurídica e não de nulidade. A ação rescisória, a seu turno, objetiva atingir, por meio da desconstituição da coisa julgada, a nulidade da sentença.” WAMBIER, Tereza Arruda Alvim. Nulidades do Processo e da Sentença. p. 474.

Constituição de 1988<sup>40</sup> garante a inafastabilidade da tutela jurisdicional ao estabelecer que “nenhuma lesão ou ameaça a direito será excluída da apreciação do Poder Judiciário” .<sup>41</sup> Em relação a ação anulatória, esgotado o prazo para a interposição do procedimento de dúvida que rejeitar ou acolher o pedido, o registro poderá ser desconstituído através da revisão administrativa, a saber: ação anulatória.<sup>42</sup>

Desde a positivação no Código de Processo Civil de 2015 até a presente data, o processo administrativo de usucapião vêm sendo alvo de intenso debate acerca de sua aplicabilidade, razão pela qual algumas alterações legislativas foram aprovadas para esclarecer esse instituto e modificar alguns pontos que foram veementemente criticados pela doutrina.<sup>43</sup>

Nesse sentido, o ponto mais importante dessas alterações foi a modificação das situações nas quais o proprietário do imóvel, os titulares de direito real, os confrontantes e os interessados permaneçam silentes no processo administrativo, após notificação pessoal ou pelo correio, por aviso de recebimento. Antes, a omissão presumia a discordância, e, conseqüentemente, a remessa para a via judicial, pela presumida conflituosidade entre as partes<sup>44</sup>. Agora, com as recentes modificações oriundas da Lei 13.465<sup>45</sup> de 11 julho de 2017, o silêncio dos sujeitos é interpretado como concordância e o processo administrativo segue sua marcha ininterrupta.

Qualquer interprete do direito, atento a essa modificação, pode tecer severas críticas, sob o argumento da presunção de concordância, frente o silêncio do proprietário e dos demais interessados, suscitar diversas fraudes no âmbito notarial, inclusive promover registros de imóveis em que o requerente jamais exerceu posse com *animus domini*<sup>46</sup>.

Essa crítica não deve prosperar, por tratar-se de processo administrativo que, independentemente de seguir à revelia, o deferimento do registro só será realizado após profunda análise do mérito, depois de ampla dilação probatória das provas carreadas nos autos em conjunto com a ata notarial, adequando esse procedimento aos paradigmas

---

<sup>40</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>

<sup>41</sup> TEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. p. 1385.

<sup>42</sup> WAMBIER, Tereza Arruda Alvim. Op. cit. p. 475.

<sup>43</sup> WITTEWER, Stefanie Knappmann/SANTOS, Adriana Clara Bogo. Op. cit. p. 33.

<sup>44</sup> SCHAPPO, Alexandre/ GÁRCIA, Denise schimitt Siqueira. Usucapião Extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1071 do novo Código de Processo Civil. Disponível: <http://dx.doi.org/10.5335/rjd.v30i1.5922>

<sup>45</sup> Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2017/lei-13465-11-julho-2017-785192-textoconsolidado-153727-pl.html>

<sup>46</sup> Disponível em: <http://hojeemdia.com.br/horizontes/pol%C3%ADcia-investiga-golpe-que-simula-usucapi%C3%A3o-na-venda-de-im%C3%B3veis-em-bh-1.548128>

processuais vigentes.<sup>47</sup> O oficial do registro de imóveis, por exercer tarefa similar à de um juiz, deve gozar de todas as garantias a ele inerentes para decidir e processar os feitos, ressalvadas aquelas atribuídas a magistratura, tais como vitaliciedade, inamovibilidade e irredutibilidade. Nesse esteio, na hipótese de fraude no processo administrativo, sua responsabilidade será subjetivamente, quando incorrer em dolo ou culpa grave, devidamente comprovada.

As hipóteses de fraude, como a doutrina vem sustentando<sup>48</sup>, não serão tão amplas como aludem, pois, o oficial de registro irá atuar nesse controle e qualquer erro será suscetível de corrigenda pelo juiz corregedor permanente ou pelo órgão administrativo superior, ou pela autoridade judicial competente sem que importe em apenação funcional ou responsabilidade civil.

Outra alteração promovida pela Lei 13.465 de 2017 foi a inserção de alguns pontos norteadores para a usucapião administrativa de imóvel pertencente a condomínio edilício. Nesse ponto, não há a necessidade de notificar todos os condôminos ou os titulares de direitos reais, bastando somente a notificação do síndico para se manifestar. Caso o imóvel confinante tenha instituído condomínio edilício, também bastará a notificação do síndico, dispensando a de todos os condôminos.

### **3.1- O BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA NO ÂMBITO NOTARIAL**

O principal óbice para a democratização do instituto da usucapião extrajudicial é, sem dúvidas, o aspecto econômico, ao constituir requisito indispensável à prenotação do pedido o depósito das custas e dos emolumentos devidos ao registro, em consonância ao disposto no artigo 28 da Lei 8.935<sup>49</sup> de 1994, cujos valores são calculados de acordo com o valor venal do imóvel ou do terreno, por se tratar de ato de registro com valor declarado, não de averbação.

Questão tormentosa que decorre disso é a respeito dos benefícios da justiça gratuita e seu âmbito de alcance, isto é, se o benefício da justiça gratuita alcançaria ou não o processo administrativo de usucapião.

---

<sup>47</sup> BARROS, Felipe Maciel P. Usucapião extrajudicial ganha efetividade prática com a Lei 13.465/2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jul-28/felipe-maciel-usucapiao-extrajudicial-ganha-efetividade-pratica#author>

<sup>48</sup> MELLO, Henrique Ferraz de. op. cit. p.224.

<sup>49</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm)

Existem duas correntes cuja análise é premente<sup>50</sup>. A primeira, no sentido afirmativo, cuja base é extraída da leitura do artigo 15 cominado com o artigo 98, IX, do Código de Processo Civil de 2015. Em sentido inverso, entendendo que o processo administrativo obedece a disciplina própria dos registros públicos, que não se confunde com a do processo civil e, assim o faz, diante da existência de previsão legal a esse respeito na Lei 6.015 de 1973 e sustenta a inconstitucionalidade do artigo 98, IX, do Código de Processo Civil de 2015.

A vertente contrária a possibilidade de estender o benefício da justiça gratuita no âmbito notarial, sustenta que cabe ao Estado disciplinar essa matéria por lei própria, de sua exclusiva competência, não admitindo a União conceder isenção de tributos dos Estados, sob pena de violar flagrantemente o pacto federativo, pois taxas e emolumentos são tributos de competência dos Estados.<sup>51</sup>

Esse entendimento não pode vingar, pois não há que se falar em isenção de tributos, mas de suspensão da exigibilidade do crédito tributário na prestação dos serviços notariais e de registro também incluídos na regra sobre a prestação de serviços no processo por meio da fazenda pública. Sendo assim, esses serviços poderão ser posteriormente cobrados, dentro do prazo de 5 anos contados da decisão que concedeu o benefício de gratuidade da justiça.<sup>52</sup>

O oficial registrador, tal como o perito, é um particular que exerce o *múnus público* e, em compatibilidade com os preceitos constitucionais, deve atuar para promover a efetivação dos direitos e garantias positivados na Constituição.

A usucapião extrajudicial é um importante instrumental para a concretização do direito à propriedade e sua efetivação deve estar em consonância com os valores fundantes de nossa sociedade, esculpidos em nossa Carta Cidadã. Nesse sentido, O Estado Democrático de Direito impõe a máquina pública arcar com os custos para a efetividade dos direitos e garantias inseridos em nosso ordenamento, independentemente de serem onerosos, cabe ao estado custeá-los em razão do pacto social celebrado entre os cidadãos e o Estado.

Argumentar que o momento que passa o Brasil exige o contingenciamento de gastos públicos, principalmente sacrificando os direitos das classes menos abastadas que compõe nossa sociedade, não é o caminho mais sensato a seguir, dadas as imposições que

---

<sup>50</sup> Em sentido contrário, RIBEIRO, Márcia Carla Pereira/GALESKY JUNIOR, Irineu. Acesso à justiça: uma abordagem sobre a assistência jurídica gratuita. Disponível em: <http://www.opet.com.br/faculdade/revista-anima/pdf/anima5-Seleta-Externa/Marcia-Carla-Pereira-Ribeiro.pdf>. Em sentido afirmativo, MELLO, Henrique Ferraz de. op. cit. p. 336.

<sup>51</sup> NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. op. cit. p. 473.

<sup>52</sup> Ibidem. p. 474.

emanam do texto constitucional. Por que os gestores públicos não reduzem os gargalos da máquina pública? Façam um pente fino nos cargos comissionados? Parem de alocar recursos públicos a seu bel prazer, sob o argumento da discricionariedade? Uma boa alocação de recursos públicos seria a regularização fundiária brasileira, vez que aproximadamente 100 milhões de pessoas moram em imóveis brasileiros que carecem de regularização.

Em consonância com o fenômeno da desjudicialização, a incidência do benefício da justiça gratuita no âmbito notarial já foi positivada em nossa legislação, conforme a Lei 11.441<sup>53</sup>, de 4 de janeiro de 2007, no artigo 3º § 3º, que modificou o Código de Processo Civil de 1973, dispondo que a escritura e os demais atos notariais seriam gratuitos aqueles que se declarassem pobres nos termos da lei. Corroborando com essa previsão, o Conselho Nacional de Justiça editou a resolução nº 35, de 2007, para disciplinar a aplicação das mudanças suscitadas pela lei. O artigo 6º da resolução disciplinou que a gratuidade prevista na lei 11.441/2007 abarcaria as escrituras, partilha, separação e divórcio consensuais.

A partir de uma interpretação analógica, e em conformidade com os axiomas constitucionais, a gratuidade do benefício da justiça também deve incidir no processo administrativo de usucapião.

Subsidiariamente, na hipótese dessa hermenêutica não atingir a finalidade de estender o benefício da justiça gratuita ao âmbito notarial, possível solução seria a edição de leis estaduais prescrevendo a criação de um fundo administrado por uma Central de Registradores, para custear esses serviços aos economicamente miseráveis, através do repasse de porcentagem das taxas auferidas pela prestação do serviço aqueles que podem pagar.<sup>54</sup>

## 4 CONCLUSÃO

O presente trabalho procurou demonstrar uma resposta frente a crise da efetividade do processo judicial e sua respectiva decisão, visando apontar os principais pontos da usucapião extrajudicial para promover a celeridade da efetivação do direito à propriedade através desse instituto em comparação a usucapião judicial.

---

<sup>53</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm)>

<sup>54</sup> MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. op. cit. p. 338.

A gênese da usucapião extrajudicial remonta de 2009 e, portanto, mesmo antes da edição do Código de Processo Civil de 2015 já servia como um dos principais instrumentos de regularização fundiária.

Sua expansão no Código de Processo Civil de 2015 e a posterior modificação promovida pela lei 13.465 de 2017, com o intuito de sanar as deficiências da primeira posituação, ampliando significativamente o âmbito de incidência desse instituto, poderão contribuir significativamente para a regularização fundiária brasileira, de forma mais célere.

A usucapião não deve ser encarada como uma entre diversas alternativas para a regularização fundiária, mas como a melhor dentre as alternativas de desjudicialização do processo, notadamente litigioso.

Um dos principais obstáculos para a efetivação da usucapião administrativa como instrumental para a regularização fundiária, será a superação do corporativismo do movimento notarial, vez que os custos com o serviço são deveras alto. Cabe aos profissionais do direito lutar para que o manto da gratuidade de justiça seja estendido aos serviços notariais para que não ocorra uma violação ao princípio da isonomia, deixando de lado a ampla maioria da população brasileira que não tem os recursos financeiros para arcar com as despesas notariais, sendo obrigadas a esperar todo o calvário do processo para terem seu direito à moradia declarado através da usucapião judicial.

O primeiro passo já foi dado, ao interpretar o silêncio como aceitação. Esse requisito desnaturava a essência da usucapião, retirando dela o caráter de forma de aquisição originária da propriedade. Felizmente, essa crítica já não é mais necessária, pois o legislador já modificou a lei.

Cabe aos operadores do direito debruçarem-se sobre esse instituto para dar ele o seu lugar de direito, como principal instrumental para a regularização fundiária brasileira, tão menosprezada pelos gestores brasileiros desde a colonização até os dias atuais.

## 7 REFERÊNCIAS

BARROS, Felipe Maciel P. Usucapião extrajudicial ganha efetividade prática com a lei 13.465/2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jul-28/felipe-maciel-usucapiao-extrajudicial-ganha-efetividade-pratica#author>

BERTOLO, José Gilmar. Principais e mais relevantes alterações do novo Código de Processo Civil. 2017. Disponível em: <http://vlex.com/vid/principais-mais-relevantes-alteracoes-695597377>.

BRANDELI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Senado Federal. Relatório da comissão temporária do Código de Processo Civil do Senado Federal. Brasília, 2014. p. 194. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/arquivos/2014/11/27/veja-integra-do-relatorio-do-senador-vital-do-rego>.

BUENO, Raquel. Palavra de quem entende usucapião extrajudicial avanço ou retrocesso no novo cpc. Disponível em: <https://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>

CALMON, Petrônio. Fundamentos da Mediação e da Conciliação. 2. ed. Brasília: Gazeta Jurídica, 2013.

CAPPELLETTI, Mauro. Acesso à justiça. Ellen Gracie Northfleet. (trad.). Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de/ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais, vol. 5. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

GOMES, Orlando. Direitos Reais - 21a ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.

HABERMANN JR, Cláudio. Usucapião judicial e extrajudicial no Novo CPC. São Paulo: Habermann editora, 2016.

HEGUY, Genoveva. Actas notariales: teoria y practica, modelos. IN MELLO, Henrique Ferraz Côrrea de. A desjudicialização da usucapião imobiliária. 2016. 477 p. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

MARQUES, Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. Disponível em: [http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=14638&revista\\_caderno=21](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21).

MELLO, Henrique Ferraz de. A desjudicialização da usucapião imobiliária. 2016. 477 p. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

\_\_\_\_\_. Regularização fundiária inominada urbana. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 36, n° 74, p. 28. Jan/jun. 2013.

MIRANDA, Jorge. A Constituição de 1988: Uma Constituição de esperança. In Revista de Informação Legislativa- Brasília 2008.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Revista dos tribunais, 2015.

ORLANDI NETTO, Narciso. Retificação de Registro de Imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião, volume 1. 7ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. Tratado de Usucapião, volume 2. 7ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIBEIRO, Márcia Carla Pereira/GALESKY JUNIOR, Irineu. Acesso à justiça: uma abordagem sobre a assistência jurídica gratuita. Disponível em: <http://www.opet.com.br/faculdade/revista-anima/pdf/anima5-Seleto-Externa/Marcia-Carla-Pereira-Ribeiro.pdf>.

SANTOS, Boaventura de Souza. Introdução a Sociologia da administração da justiça. Revista de Processo. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.10, n° 37, p.121-139, jan/mar. 1985.

SCHAPPO, Alexandre/ GÁRCIA, Denise schimitt Siqueira. Usucapião Extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1071 do novo Código de Processo Civil. Disponível: <http://dx.doi.org/10.5335/rjd.v30i1.5922>

SILVA, Érica Barbosa; TARTUCE, Fernanda. O Novo CPC e os Atos Extrajudiciais Cartoriais: Críticas, Elogios e Sugestões. Disponível em: <http://www.fernandatartuce.com.br/wp-content/uploads/2016/12/Atos-extrajudiciais-cartoriais-no-NCPC.pdf>

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Procedimentos Especiais – vol. II – 50ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

WAMBIER, Tereza Arruda Alvim. Nulidades do Processo e da Sentença. 7 ed. rev. ampl. E atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

WATANABE, Kazuo. Acesso à justiça e sociedade moderna. In: GRINOVER, A. P. (Org.). Participação e processo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.

WITTEWER, Stefanie Knappmann; SANTOS, Adriana Clara Bogo. *A Introdução da Usucapião Extrajudicial de Imóvel no Novo CPC: A Desjudicialização como forma de garantir a celeridade para aquisição da propriedade fundada na posse*. Revista Bonjuris: Março de 2017. Ano XXIX, n. 640. V. 29, n. 3.

