

**ABORDAGEM DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL  
REGULAMENTADO PELO ARTIGO 1.071 DA LEI 13.105 DE 16 DE MARÇO DE  
2015.**

**APPROACH OF THE INSTITUTE OF EXTRAJUDICIAL USUCAPIÃO  
REGULATED BY ARTICLE 1071 OF LAW 13105 OF MARCH 16, 2015.**

Isac Melquíades<sup>1</sup>  
Angela Marta Mendes<sup>2</sup>  
Vitória Pereira Lemos<sup>3</sup>  
Adriana Andrade Ruas<sup>4</sup>

**Aceite 03/11/2022 Publicação 03/12/2022**

**Resumo**

Este trabalho tem como escopo abordar, superficialmente, as espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro. Considerando que a posse é um requisito essencial e inerente a todas as espécies de usucapião, necessitou-se fazer uma breve abordagem sobre o conceito de posse e as duas teorias majoritárias que envolvem esse conceito. Assim, discorreu-se sobre a teoria objetiva da posse de Ihering e sobre a teoria subjetiva da posse de Savigny. A conceituação da usucapião levou em consideração que esse é o modo originário de aquisição da propriedade. Rápida análise foi feita em relação ao uso do termo prescrição aquisitiva como sinônimo de usucapião e, como isso, verificou-se a contagem do tempo da usucapião e as causas que obstam, suspendem ou interrompem essa contagem. É importante salientar que diante das inúmeras questões e conflitos cada vez mais complexos, o poder judiciário tem passado por muitas dificuldades, colocando em risco o direito à razoável duração do processo e a celeridade processual. A desjudicialização de alguns institutos (em que não há litígio) é o instrumento apto a solucionar diversas questões, dentre elas a redução da carga de processo submetida ao judiciário. É nessa perspectiva que se

---

<sup>1</sup> Graduado em Direito pela Faculdade Presidente Antônio Carlos – Teófilo Otoni. Especialista em Direito Civil pela Universidade Anhanguera – Uniderp, bem como em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pelo Instituto Damásio de Direito. Pós-graduando, também, em Prática do Direito Administrativo Avançada. Advogado e assessor jurídico do Município de Franciscópolis. E-mail: [advocacia.isacmelquiades@yahoo.com.br](mailto:advocacia.isacmelquiades@yahoo.com.br)

<sup>2</sup> Graduada em Direito pela Faculdade Presidente Antônio Carlos – Teófilo Otoni. Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade Anhanguera – Uniderp, bem como em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pelo Instituto Damásio de Direito. Pós-graduanda em Prática do Direito Previdenciário Avançada pelo Instituto Damásio de Direito. Advogada e assessora jurídica do Sindicato dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni – MG. E-mail: [angelamartamendes@gmail.com](mailto:angelamartamendes@gmail.com).

<sup>3</sup> Graduanda em Direito pela Faculdade Presidente Antônio Carlos – Teófilo Otoni.

<sup>4</sup> Doutorada em Direito Público PucMinas. Mestrado Direito Publico PucMinas. Professora UEMG Carangola. Coordenadora Curso Direito FacMinas

observa a relevância da análise da importante novidade introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pelo Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105 de 16 de março de 2015). Trata-se da usucapião extrajudicial registral (administrativa), a declaração de propriedade por intermédio de quaisquer das espécies de usucapião efetuado nos Cartórios.

**Palavras-Chaves:** Código de Processo Civil de 2015. Usucapião extrajudicial

### **Abstract**

The purpose of this work is to cover, superficially, the species of usucapion foreseen in Brazilian legal order. Considering that possession is an essential and inherent requisite for all species of usucapion, it was necessary to take a brief approach on the concept of possession and the two major theories that involve this concept. Thus, the objective theory of possession of Ihering and of the subjective theory of the possession of Savigny was discussed. The conception of usucapion took into consideration that this is the original way of acquiring the property. Rapid analysis was made in relation to the use of the term prescription as a synonym of usucapião and, as such, it was verified the count of the time of usucapião and the causes that obstruct, suspend or interrupt this count. It is important to point out that in the face of the many complex issues and conflicts, the judiciary has experienced many difficulties, putting at risk the right to a reasonable length of time and speed of procedure. The misjudicialization of some institutes (where there is no litigation) is the instrument capable of solving various issues, among them the reduction of the burden of lawsuit submitted to the judiciary. It is from this perspective that we observe the relevance of the analysis of the important novelty introduced in the Brazilian legal system by the Civil Procedure Code of 2015 (Law 13,105 of March 16, 2015). It refers to the extra-judicial registration (administrative), the declaration of ownership by means of any of the species of usucapião effected in the Notary's offices.

**Keywords:** Code of Civil Procedure of 2015. Extrajudicial Usucapião

### **1. Introdução**

É sabido que o "Poder Judiciário" enfrenta um momento de abarrotamento exacerbado. Referido abarrotamento decorre de várias questões, seja porque os jurisdicionados estão mais esclarecidos e tem buscado mais a proteção de seus direitos, seja porque falta de estrutura, dentre outras.

Além dos meios alternativos de solução de conflitos, nas questões denominadas de "jurisdição voluntária", nas quais não há lide, mas mesmo assim exige-se um provimento judicial, também se tem procurado meios diversos do Poder Judiciário, a título de exemplo tem-se o divórcio extrajudicial, o inventário extrajudicial

e, com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, o usucapião extrajudicial.

A emenda Constitucional 45/2004, deu ênfase a vários procedimentos que - desafogam o judiciário, e o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16.3.2015), sancionado em 16 de março de 2015, também segue a mesma linha, pois, introduziu na ordem jurídica Brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial, processada perante o registro de imóveis.

A título de problemática da pesquisa, é necessário indagar se a usucapião extrajudicial colaborará, de forma significativa, para o desafogamento do Poder Judiciário.

Hipoteticamente, pode-se dizer que, considerando que a celeridade da usucapião extrajudicial, em regra, será melhor do que a via judicial, o jurisdicionado irá optar pela via administrativa e, com isso, haverá significativa colaboração para o desafogamento do Poder Judiciário. A usucapião extrajudicial remete ao art. 216-A introduzido na Lei 6.015, que regulamenta os requisitos necessários para a usucapião extrajudicial.

Nesta trilha, o presente trabalho tem o objetivo geral de abordar o procedimento da usucapião extrajudicial, introduzido no Direito Brasileiro a partir da entrada em vigor do novo Código de Processo Civil.

O presente trabalho busca analisar os requisitos e procedimento do usucapião administrativa, que viabiliza uma solução alternativa ao procedimento vigente.

A pesquisa é de caráter exploratório, e tem como base referencial livros de doutrinadores que se debruçaram sobre o tema, bem como análise de artigos científicos publicados na internet.

A relevância do tema é indiscutível, tanto para fins acadêmicos, quanto para fins práticos, visto que o procedimento de usucapião administrativo interessa aos servidores do poder público, aos tabeliães, registradores e advogados.

## **2. Conceito de Usucapião**

O instituto da usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade, ou seja, independe de vínculos anteriores, em outras palavras, um direito novo surge. Um imóvel usucapido se liberta de todos os vínculos anteriores, é instrumento que

tem condão de dar a propriedade, em razão da posse continuada, no decorrer de um determinado fluxo de tempo, sendo, para tanto, imprescindível à observação dos requisitos previstos na legislação.

Nesse sentido, pode-se ressaltar também que a usucapião configura modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.<sup>5</sup> Veja alguns conceitos:

Podemos, pois, conceituar o usucapião como aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, durante o tempo estabelecido em lei. Esta conceituação se baseia, em linhas gerais, na definição de Modestino, segundo a qual —*usucapio est adiectiodomininii per continuationem possessio nistemporislege definiti*”, ou seja, — usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um tempo definitivo da lei (MAIA, 2016, p. 23).

Usucapião é uma palavra do gênero feminino e de origem latina, formada a partir da junção dos termos *usus* e *capere*, que significam tomada, aquisição, captação pelo uso. Em outras palavras, e pela perspectiva legal, trata-se do direito de um cidadão à posse de um bem móvel ou imóvel, devido ao uso ininterrupto deste por determinado período de tempo. Conceitualmente, a usucapião consiste em um modo de obtenção de propriedades por meio de posse prolongada, considerando-se que algumas condições sejam cumpridas. A aquisição estende-se a outros direitos como usufruto da propriedade, servidão predial e superfície e, para que a usucapião seja concretizada, deve haver soma entre a posse prolongada (que figura como elemento objetivo) e a vontade do indivíduo em torna-se dono da propriedade (elemento subjetivo ou *animus domini*). (CORREIRA, 2016, p. 31).

Os requisitos comuns a todas as modalidades de usucapião são: a posse mansa e pacífica (exercida sem contrariedade); sem violência; sem clandestinidade; que não tenha sido réu em ações possessórias); ininterrupta (contínua); *animus domini* (aspecto subjetivo, psíquico, pensar e comportar como dono); exercida por determinado tempo (2, 5, 10, 15 anos) e que não seja bem público.

### 3. Usucapião administrativa de acordo com o Código de Processo Civil

O marco inicial da ideia “administrativação” de procedimentos” foi na Lei 10.931 de 2004, afinal, ela previu o procedimento de retificação administrativa no registro

---

<sup>5</sup> RANGEL, Tauã Lima Verdan. Da Usucapião Indígena: Explicitações à Modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973). Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo-da-usucapiao-indigena-explicitacoes-a-modalidade-consagrada-no-estatuto-do-indio-lei-no-60011973,52256.html>. Acesso em 4/9/2022.

de imóveis, que anteriormente eram feitos judicialmente e após sentença transitada em julgado era que se procedia à retificação (artigo§ 5º da Lei de Registros Públicos-LRP) (PAIVA, 2015)

Em 2007 foi publicada a Lei 11.441 que alterou o Código de Processo Civil até então vigente (Lei n. 5.869/1973) estabelecendo que os inventários e divórcios consensuais também passariam, de forma opcional, ser feitos extrajudicialmente (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

Em 2009 veio a Lei 11.977/2009 que tratava de um procedimento de usucapião administrativa, mas restringindo a situações de regularização fundiária (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

Finalmente, em 2015, veio a novidade do reconhecimento da usucapião pela via administrativa (extrajudicial). Trata-se do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 16 de março de 2015), que trouxe em seu bojo o artigo 1.071, o qual acresceu o artigo 216- A à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Neste sentido:

Com a entrada em vigor do art. 1.071 do NCPC/15, o qual modifica a Lei de Registros Públicos, cria-se uma alternativa de reconhecimento extrajudicial da usucapião, mediante pedido perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. (HABERMANN JUNIOR, 2016, p. 121).

Em outras palavras, o Código de Processo Civil, que entrou em vigor no dia 18 de março de 2015, inseriu expressamente, por intermédio do art. 1.071, novo dispositivo na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), a saber, foi introduzido o art. 216 A na Lei 6.015/73. Vale transcrever a redação dos referidos dispositivos:

Art. 1.071 do CPC. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216- A: (Vigência)

(...)

Art. 216-A - da LRP. 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:

(...)

Quando da utilização da via extrajudicial para fins de declaração de usucapião, à exemplo dos inventários, partilhas e divórcios extrajudiciais, é essencial a presença

do advogado. Aliás, Habermann Júnior (2016, p. 121) afirma que "é imperativo que para a realização do pedido o sujeito tenha capacidade postulatória, devendo o documento ser redigido através de um advogado".

O requerimento do interessado na declaração de usucapião pela via administrativa, que será formulado perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser instruído com alguns documentos, dentre eles, a "ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias", consoante previsão do artigo 216-A, inciso I. (PAIVA, 2015).

Neste contexto, pode-se dizer que o procedimento extrajudicial foi confiado aos tabeliães e aos oficiais de registro, conjuntamente, pois, embora referido procedimento se dê no registro de imóveis, o ato inaugural se dá no cartório de notas. (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

Sem sombra de dúvidas, um dos instrumentos mais relevantes para o advogado será a referida ata notarial, pois essa atestará o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória hábil a configurar o direito à aquisição da propriedade imobiliária pelo usucapião. (PAIVA, 2015)

Frisa-se, ata notarial é muito importante, nela se consta todos os requisitos necessários para que sejam atestados os requisitos de fato para usucapião do imóvel ou do direito, trata-se de um instrumento público, protocolado (no livro de notas), elaborado por tabelião de notas, destinado a atestar situação de fato verificada pelo tabelião, seus substitutos ou escreventes autorizados (CORREIA, 2016).

Referida ata notarial está prevista no artigo 384 do Código de Processo Civil, o qual aduz que a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. (MARINONI, 2016)

Notários, ou tabeliães, e oficiais de registros públicos, ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, em caráter privado. São dotados de fé pública, prestam serviços públicos voltados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos, conforme artigo 236 da Constituição Federal e art. 1º e 2º da Lei 8.935/94 (ZACARIAS, 2016).

Interessante anotar que, embora recomendável, a presença do advogado não é imprescindível quando da elaboração da ata notarial. Nesse aspecto, leciona Leonardo Brandelli, senão veja:

Na lavratura da ata notarial, diante da constatação de posse, não há obrigatoriedade da presença de advogado, a lei exigiu a presença do advogado para o procedimento de usucapião, que inicia, é conduzido e finaliza no registro de imóvel e não no tabelionato de notas. A confecção da ata notarial é a confecção de um documento extra registral (notarial), mas que é um documento prévio ao procedimento de usucapião que deve acompanhar o pedido de usucapião que será feito no registro de imóveis. É recomendável que o advogado que vai efetivar o pedido de reconhecimento da aquisição de um direito real imobiliário pela usucapião no registro de imóveis acompanhe a elaboração dos documentos que irão instruir esse pedido desde o início.(BRANDELLI, 2016, p. 71).

Está evidente que o poder judiciário está assoberbado com milhões de demandas/conflitos. Diante desse problema foi necessário atribuir o procedimento para alguém que pudesse conferir segurança jurídica, nesse caso o procedimento foi confiado conjuntamente, aos tabeliães e aos Oficiais de Registro.

Outrossim, de forma louvável desjudicializou, mesmo que de forma opcional, a declaração de usucapião. Brandelli ressalta que a medida é constitucional e recomendável, senão veja:

No caso de usucapião, salvo hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não é só constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica (BRANDELLI, 2016, p.16)

O processo extrajudicial da usucapião será administrativo e será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, autoridade administrativa, que irá analisar o conjunto probatório, deferindo ou denegando o pedido ao final. Contudo, o Registrador deverá ater-se a questões administrativas, não podendo analisar questões jurídicas. Neste sentido:

O procedimento comum extrajudicial registral é presidido e decidido pelo Oficial de Registro de Imóveis. O oficial deve receber as provas apresentadas a respeito da alegada ocorrência da aquisição do direito real imobiliário pela usucapião e analisar se há provas suficientes para formar sua convicção ou se necessita de mais provas, as quais deverá produzir ou solicitar que se produza. Ao final, havendo provas suficientes, ou não as havendo, porque não são possíveis de produzir, ou porque a parte interessada não as produziu

apesar de solicitadas e possíveis, deverá decidir, positiva ou negativamente, o pedido feito (BRANDELLI, 2016, p. 103).

Ressalta-se que o procedimento de usucapião extrajudicial, dispensa a intervenção do Ministério Público ou homologação judicial. Neste sentido:

Optando as partes pelo procedimento extrajudicial de usucapião, submeterão seu pedido ao oficial de registro de Imóveis que tenha atribuição territorial para tanto, que é o oficial da circunscrição imobiliária na qual situa-se o imóvel, o qual presidirá e conduzirá o processo, deferindo ou indeferindo o pedido de usucapião, de acordo com o procedimento estabelecido em lei. É do Oficial de Registro a atribuição de presidir e decidir o processo administrativo comum de usucapião, não havendo necessidade de homologação judicial. Trata-se de processo administrativo, que versa sobre direitos patrimoniais disponíveis, e que dispensa, assim, a intervenção judicial bem como a do Ministério Público, as quais não são exigidas pela norma jurídica que estabelece o procedimento. (BRANDELLI, 2016, p. 71).

A planta e o memorial descritivo também podem constar na ata notarial, mas o importante é frisar que o requerimento deverá ser acompanhado da planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica, conforme determina o art. 216-A incluído na Lei 6.015/73 pela Lei 13.105/2015. Vale transcrever a íntegra do dispositivo que impõe a exigência de apresentação da planta e memorial, vide:

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

A anotação de responsabilidade técnica é a prova de que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente.

A planta ainda desempenha uma importante função, pois é nela que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência ao pedido e caracterizando o consenso na usucapião. Caso a planta não contenha as referidas assinaturas, os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo serão notificados pelo registrador competente para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias, o silêncio será interpretado

como discordância. Essa exigência está estampada no parágrafo segundo do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, senão veja:

216-A. LRP. 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)(...)§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Observa-se ponto importante da regulamentação normativa: se o confinante ou titular de direitos reais não se manifestar, não se presume sua anuência. A solução adotada é oposta à vigente na retificação extrajudicial, em que o silêncio do confinante notificado implica concordância tácita (Lei de Registros Públicos, artigo 213, parágrafo 5º). Leonardo Brandelli (2016) afirma que, com a cautela legislativa, a segurança jurídica foi privilegiada em detrimento da efetividade.

Contudo, a interpretação não se pode comungar da posição de Leonardo Brandelli, pois a legislação, ao afirmar que a inércia do confinante ou titular de direitos reais não se presume como anuência tácita, destoa da natureza jurídica dos direitos reais. Ora, estes têm eficácia *erga omnes*, isto é, são direitos oponíveis contra todos. Logo, não se pode exigir que o usucapiente logre êxito em conseguir "o favor" daqueles que são confrontantes e "proprietários formais" da propriedade objeto de usucapião.

Não há dúvida que a exigência de manifestação expressa do confinante ou titular de direitos reais demonstra a infelicidade da redação legislativa e, com isso, desvirtua o procedimento de usucapião extrajudicial. Não há dúvida de que muitos procedimentos terão que ser negados pela inércia do confinante ou titular de direitos reais e, assim sendo, precisará o usucapiente fazer manejar ação judicial para lograr êxito na declaração de propriedade. Sem dúvida, a redação do parágrafo segundo do art. 216-A da Lei de Registro Públicos trafega na contramão da essência do usucapião extrajudicial, qual seja, a de colaborar com a desasoberbação do "Poder Judiciário".

O requerente está obrigado apresentar justo título ou qualquer outro documento que comprove a origem da posse, continuidade (como por exemplo: pagamentos de

IPTU, taxas que incidirem sobre o imóvel) como também apresentar certidões negativas dos distribuidores da Comarca e da situação do imóvel e domicílio do requerente. O cartório de notas poderá providenciar referidas certidões. Neste sentido:

216-A. LRP. 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) (...)

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

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

Recebida a petição, devidamente instruída, o oficial de registro procederá à prenotação no livro de protocolo e a autuará. A ata notarial elaborada pelo cartório contendo o requerimento para o reconhecimento da usucapião extrajudicial é prenotado no registro de imóveis e ganhará número de protocolo. Os direitos reais sobre imóveis são por ordem de apresentação, controlada pela ordem de prenotação do título no protocolo. (PAIVA, 2015)

O prazo para prenotação fica prorrogado por até 30 dias para o acolhimento ou rejeição do pedido, se o procedimento não for concluído dentro de 30 dias, o prazo se prorroga até que o registrador se manifeste (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

Se faltar algum documento, formulará nota devolutiva entregue ao requerente, para que supra a ausência. Se algum interessado não tiver assinado a planta, procederá à sua notificação, para que se manifeste em quinze dias.

216-A. LRP. 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) (...)

§ 1o O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2o Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

No usucapião extrajudicial, assim como no usucapião judicial, deverá ainda ser notificada a Fazenda Pública, Municipal, Estadual e Federal, para deduzir eventuais impugnações em igual prazo de quinze dias. Em seguida, publicará edital em jornal de grande circulação, às expensas do requerente, para dar ciência a terceiros que, em prazo de trinta dias, poderão impugnar o pedido, conforme prevê o parágrafo terceiro do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Segundo a nova redação da Lei 6.015/73, o oficial de registro de imóveis também 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 dias. 216-A. LRP. (...)

§ 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.

O legislador estabeleceu que havendo qualquer dúvida referente à aquisição da propriedade usucapida, poderá ser solicitado pelo oficial de registro de imóveis a realização de diligências, senão veja:

216-A. LRP.

(...)

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6o Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. § 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

Caso a documentação seja insuficiente e o requerente não se conformou com as exigências formuladas ou até mesmo se oficial entender ser necessário, pode ser feito o procedimento de suscitação de dúvida (Lei de Registros Públicos, artigo 198), para que o juiz decida, no âmbito administrativo.

Se o oficial do cartório de registro rejeitar o pedido ou indeferir, poderá o requerente fazê-lo judicialmente.

Ocorrendo impugnação, ou seja, não havendo consenso, inviabilizado estará totalmente a usucapião administrativa, o registrador remeterá os documentos ao juízo competente para apreciação. Nesse caso, cabe a emenda da inicial, para ajustá-la às exigências do processo judicial. Tais assertivas são extraídas do décimo parágrafo do art. 216 -A da Lei de registro público, veja:

§ 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.

Seja de denegação, impugnação ou nota devolutiva desatendida caberá ao registrador apreciar o pedido de usucapião extrajudicial. Serão examinados os títulos apresentados à registro e será verificado o preenchimento dos requisitos legais do ato registral. A decisão do registrador pressupõe a qualificação, atividade administrativa vinculada privativa de profissional do direito em que se ela for positiva, o oficial procederá ao registro da aquisição do direito real na matrícula. Caso o imóvel não seja matriculado, efetuará a abertura da matrícula e o registro, sendo negativa, terá ele de fundamentar sua decisão, indicando quais dos requisitos legais não foram atendidos.

O procedimento extrajudicial da usucapião é apropriado e eficiente no ponto de vista de encontrar uma solução mais ágil nas hipóteses consensuais, assim como foi a desjudicialização do inventário, divórcio e a retificação.

Deverá haver sempre uma análise como para qualquer outro procedimento. Tal análise constitui atividade jurídica complexa que deve ser realizada com a prudência que o exercício da função registral exige. Nesta esteira;

Neste ponto deverá ser verificada a ocorrência dos requisitos de forma previstos no art. 216-A e demais artigos da LRP, e, estando o pedido formalmente em ordem, deverá o Registrador efetuar uma profunda análise a respeito dos requisitos materiais ensejadores da aquisição pela usucapião. Trata-se de tarefa complexa, por vezes, de ser realizada, mesmo na esfera judicial, e esta complexidade aumenta quando efetivada na esfera administrativa, na qual não há o contraditório processual com a mesma extensão que há no âmbito judicial, não há proteção da coisa julgada, e a responsabilidade profissional é sensivelmente mais grave (BRANDELLI, 2016, p. 105). Pelo fato de se ter estabelecido um procedimento especial que permite a análise dos elementos essenciais formadores de suporte fático de qualquer espécie de usucapião, em qualquer situação possessória, para aquisição de qualquer direito real usucapível, há a necessidade de que haja

por parte do Oficial de Registro uma cognição profunda que permita analisar se ocorreu, ou não, a aquisição do direito apontado pela espécie de usucapião invocada a fim de atender, ou não, ao pedido de registro, ao mesmo tempo que pode não haver limitação quanto à espécie de usucapião que o Registrador é capaz de reconhecer no procedimento comum do novo CPC, porque há um procedimento de cognição profunda, que assim permite (BRANDELLI, 2016, pag. 106). A análise probatória no procedimento de usucapião extrajudicial registral comum é ampla e profunda, porque não há limitação da espécie de usucapião invocável nesta via, e tem o Registrador o dever de formar sua convicção acerca da ocorrência, ou não, dos elementos autorizadores da espécie de usucapião invocada, os quais tiveram sua existência fora e anteriormente ao ingresso no Registro imobiliário (BRANDELLI, 2016, pag. 107).

Arrematando, observa-se que movimentos de desjudicialização, buscam atribuir aos notários e registradores a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional. (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

### 3.1. Breve evolução histórica no instituto da usucapião administrativa no direito brasileiro

O embrião da usucapião administrativa surgiu com a Lei nº 11.977/2009, posteriormente modificada pela Lei nº 12.424/2011, e refletiu um avanço na utilização de meios alternativos na solução de conflitos. (BRAGA, 2016)

Com o escopo bem reduzido de aplicação, dispendo sobre a regularização fundiária e tendo o intuito de formalizar assentamentos irregulares localizados em áreas urbanas (apenas para regularização fundiária e apenas para aquisição de direito de propriedade), somente se reconhecia aquisição do direito real de propriedade, nos casos em que houvesse interesse social e tivesse havido o registro do título de legitimação de posse, concedido pelo Poder Público. (BRAGA, 2016)

Com o novo Código de Processo Civil a possibilidade de usucapião extrajudicial foi ampliada para qualquer direito imobiliário usucapível, sobre qualquer bem imóvel passível de usucapião, e para qualquer espécie de usucapião, ou seja, o CPC de 2015, trouxe a aplicação integral do procedimento extrajudicial, instituindo o art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, que poderá ser utilizado em hipóteses quando não houver lide, para que haja o reconhecimento da aquisição do direito real imobiliário, passível de ser usucapido, sem necessidade de intervenção do Ministério Público ou de homologação Judicial. (BRAGA, 2016). Neste sentido:

O embrião da usucapião administrativa surgiu com a Lei 11.977 de 2009, ainda com o escopo muito reduzido, porque era aplicável apenas para regularização latifundiária e apenas para aquisição de direito de propriedade, com o NCPC qualquer direito imobiliário usucapível e para qualquer espécie de usucapião. A Lei 11.977/ tratou do tema da regularização fundiária, pretendendo dar vazão a certos princípios constitucionais e criar um regulamento que permitisse a formalização de uma importante parcela do solo brasileiro que se encontrava parcelada irregularmente, mas de forma consolidada. (BRANDELLI, 2016, p.21) O processo de usucapião extrajudicial no seu procedimento comum, pode ser utilizado para qualquer espécie de usucapião imobiliária, na aquisição de qualquer direito real imobiliário passível de ser usucapido. Não há limitação no art. 216-A da LRP quanto à espécie de usucapião que possa ser reconhecida pela usucapião extrajudicial, tampouco há alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica de alguma espécie, de modo que qualquer espécie de prescrição aquisitiva pode ser reconhecida extrajudicialmente, se presentes os requisitos para tanto. Qualquer aquisição de direito real imobiliário usucapível poderá ser reconhecida na via extrajudicial, se presentes a posse *ad usucapionem* pelo tempo adequado, aliado aos demais requisitos eventualmente exigidos, a depender da espécie de usucapião. (BRANDELLI, 2016, p. 24).

### 3.2. Fundamento da desjudicialização da usucapião

O fundamento primordial da usucapião extrajudicial é acelerar e otimizar a prestação da tutela jurisdicional, este processo administrativo veio com a chegada do novo Código de Processo Civil de 2015, a princípio trouxe muitas dúvidas, pelo fato de que a via judicial de aquisição de propriedade imobiliária era a regra no direito brasileiro. O fundamento principal é desafogar o poder judiciário em situações em que não há litígio. Neste sentido:

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. (HABERMANN, 2016, p. 112).

### 3.3. Natureza jurídica da usucapião administrativa

O processo da usucapião extrajudicial possui natureza administrativa, e não jurisdicional. Todavia, a revisão jurisdicional será sempre possível, ou seja, a qualquer tempo a questão poderá ser levada ao poder judiciário, que poderá reformar a decisão no âmbito administrativo. (BRANDELLI, 2016).

Qualquer bem imóvel que seja passível de ser usucapido pode ser também usucapido pela esfera administrativa (extrajudicial). O direito deve cair sobre uma

coisa — usucapível - bem imóvel corpóreo, hábil, que não estejam excluídos pela Lei, etc.). Há situações em que o pedido pode não ser reconhecido, como por exemplo, bens inalienáveis por força de determinação judicial ou por força de disposição legal e coisas públicas, o que não ocorre em caso de inalienabilidade convencional.

Não é possível também usucapi extrajudicialmente quando houver interrupção, suspensão, interrompem ou obstam o prazo da prescrição aquisitiva (ação judicial manejada contra o usucapiente discutindo a posse do bem usucapiendo antes de completar o prazo para usucapião - ver tópico 6 do presente trabalho) é inviável ainda, quando houver um prévio processo judicial (com decisão favorável ou não). Além dessas hipóteses que impossibilita a usucapião administrativa, há também aquelas relacionadas ao próprio bem, isto é, existem bens que não são suscetíveis de usucapião, senão veja o que aduz Leonardo Brandelli:

No que diz respeito aos bens imóveis que podem ser objeto de usucapião, tem-se que são todos, exceto os que, por sua natureza ou disposição legal, estiverem excluídos, isto é, o ordenamento jurídico não enumera as coisas que podem ser objeto de usucapião, sendo, em princípio, todas as coisas imóveis. A lei, a doutrina e jurisprudência tratam de definir, ao contrário aquelas coisas que, por sua natureza ou disposição expressa da norma jurídica, não são suscetíveis de serem usucapidas. O Código Civil, em seus arts. 79 a 8, define quais são os bens imóveis. O primeiro ponto a desvelar é se qualquer bem imóvel lá definido pode ser objeto de usucapião, e a resposta é negativa. Somente as coisas imóveis é que podem ser objeto de aquisição pela usucapião – e, da mesma forma, objeto de direitos reais imobiliários, salvo exceção legal. Coisas imóveis são aqueles bens imóveis corpóreos, materiais, que sejam suscetíveis de apropriação pelo ser humano e tenham para este uma utilidade ou valor econômico, de modo que satisfaçam um interesse seu. (BRANDELLI, 2016, p. 29).

#### 3.4. Inexistência de regulamentação do procedimento

Observa-se que o Novo Código de Processo Civil não prevê o procedimento da usucapião administrativa, não há um procedimento especial, em que pese tal código regulamentar certos aspectos aplicáveis a esse procedimento, conforme permissiva exegeses, nos artigos 246 e 259. Outrossim, o procedimento de usucapião administrativo, salvo melhor juízo, deve observar o procedimento comum das ações judiciais. Neste contexto, o procedimento se inicia com o requerimento do usucapiente, procede com a citação/notificação da pessoa em cujo nome o imóvel estiver registrado, dos vizinhos confinantes do imóvel usucapiendo e todos os demais interessados por edital e, após tudo isso, da decisão do oficial do Cartório de Registro

de Imóveis competente, o qual deverá, em seguida, se procedente o pedido, averbar o resultado no registro do imóvel ou promover a abertura de novo registro para aqueles imóveis que não possuem registro.

O usucapião extrajudicial, por ser um procedimento administrativo, presidido pelo Oficial de Registro, deve esse, enquanto "servidor público", ater-se estritamente a lei na condução do procedimento, decidindo, outrossim, as questões procedimentais e de mérito pertinente. É certo que esse oficial não tem atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem o viés de um processo administrativo, tais como alegação de inconstitucionalidade do instituto, necessidade de medidas provisórias, dentre outras. Neste sentido:

O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial, como a ciência dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, assim como dos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios). A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973). (MAIA, 2016, pag. 101).

#### **4. Conclusão**

O artigo 1071 do Novo Código de Processo Civil inseriu o artigo 216 A da lei 6015/63, e a principal mudança foi a possibilidade de o procedimento poder ser feito extrajudicialmente, inclusive regulamentou de maneira minuciosa os requisitos da usucapião extrajudicial, demonstrando querer, inclusive, incentivar tal procedimento.

A alteração da Lei de registros públicos, trazida pelo Novo Código de Processo Civil, evidencia a tentativa de desjudicializar procedimentos consensuais em que os interessados sejam maiores e capazes, de modo a trazer celeridade com segurança jurídica e desafogar o poder judiciário.

No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização, além de ser possível juridicamente, é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica, assim os juízes podem se dedicar às questões litigiosas que lhes

são submetidas e, por consequência, haverá mais rapidez na solução da questão sem perda de segurança jurídica.

Neste momento, vale frisar a importância do sistema notarial e registral brasileiro, que desempenham papéis importantes na garantia dos direitos fundamentais. Principalmente quanto à dignidade da pessoa humana e, em especial, o direito da propriedade.

Os notariais e oficiais de registros, no exercício da função pública que lhes é inerente, devem cumprir o princípio da legalidade estrita (art. 5º, II da CRFB/88), não podendo conjecturar inconstitucionalidade do usucapião administrativa para fins de negativa de deferimento do requerimento. Ademais, os esses profissionais deverão ter conhecimento amplo dos requisitos de todas as modalidades de usucapião. Não bastasse, não poderão promover interpretações para além do que o legislador externou nos dispositivos legais que regem os requisitos de cada modalidade de usucapião.

Neste contexto, não poderia o tabelião ou oficial considerar que a área de 250 m<sup>2</sup> exigida para fins da usucapião constitucional especial urbano ou familiar seria considerado em razão apenas do solo e não da construção, ou vice-versa.

Aliás, questões como a relatada no parágrafo anterior poderá ser dirimidas por intermédio do procedimento de suscitação de dúvidas e, como isso, evitar que o requerimento de usucapião extrajudicial seja aditado e remetido às vias judiciais.

Como ponto importante e sensível da regulamentação da usucapião administrativa tem-se a exigência de que o confinante ou titular de direitos reais manifeste expressamente a sua anuência, sob pena de inviabilização do prosseguimento do procedimento.

Ora, claro está que o legislador pecou, pois ao pretender atribuir exacerbada segurança jurídica à usucapião administrativa, irá inviabilizar, quase que na maioria dos casos, o prosseguimento do requerimento.

Não bastasse, a exigência de aquiescência expressa do titular do direito real objeto de ação de usucapião confronta com a ideia do próprio fenômeno do usucapião, na medida que esse é uma forma originária de aquisição da propriedade, não tendo nenhuma ligação com os proprietários anteriores. É certo que a exigência expressa manifestação do titular do direito real objeto de usucapião merece medida legislativa

hábil a alterar a redação do texto legal. Conquanto, a redação vigente não seja a melhor, deve o oficial cumprir a norma (princípio da legalidade estrita), denegando.

Cumprir observar ainda que a usucapião extrajudicial não está em confronto com o direito de ação (art. 5º, XXXV da CRFB/88), tendo em vista que a via administrativa é opcional, isto é, caso o usucapiente deseje ingressar direto na via judicial não haverá óbice. De mais a mais, mesmo se o pedido formulado em sede extrajudicial for rejeitado, poderá o usucapiente recorrer à justiça comum (art. 216-A, §º da Lei de Registros Públicos).

### Referências

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. Usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. 2015. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil- atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>. Acesso em: 10 de nov. de 2016.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Aprovação com grau máximo pela banca examinadora composta pelo Prof. Mestre Angelo Maraninchi Giannakos (orientador), pelo Prof. Luis Gustavo Andrade Madeira e pela Prof. Letícia Loureiro Corrêa, em 28 de junho de 2016.

Disponível

em:[http://conteudo.pucrs.br/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora\\_braga\\_2016\\_1.pdf](http://conteudo.pucrs.br/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf). Acesso em: 10 de nov. de 2016. BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa. 1ª ed. 2ª triagem. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002. Brasília. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 4 de setembro de 2022.

\_\_\_\_\_. Código de Processo Civil, 16 de março de 2015. Brasília. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 7/11/2016.

\_\_\_\_\_. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 4 de setembro de 2022.

\_\_\_\_\_. Lei de registros públicos, 31 de dezembro de 1973. Brasília. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm). Acesso em: 4 de setembro de 2022.

FIUZA, César. Direito civil: curso completo. 11<sup>o</sup> ed. revista, atualizada e ampliada. Belo Horizonte: Dey Rey, 2008. HABERMANN JÚNIOR. Cláudio. Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC. 1<sup>a</sup> ed. Leme- São Paulo, 2016.

MAIA, Guido Walter. Usucapião de bens imóveis e móveis. Usucapião extrajudicial. Leme. São Paulo: BH editora, 2016.

MARINONI, Luiz Guilherme. Novo Código de Processo Civil comentado. 2<sup>a</sup> ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. PAIVA, João Pedro Lamana. O Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país. Porto Alegre -RS, 2015. Disponível em: [http://www.irib.org.br/files/obra/Versa771o\\_correta\\_Artigo\\_Lamana\\_Paiva\\_Usucapiao.pdf](http://www.irib.org.br/files/obra/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf). Acesso em: 4 de setembro de 2022.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. Usucapião anotado. Teoria - Prática. Legislação e Jurisprudência. 6<sup>a</sup> Ed. São Paulo: Anhanguera Editora, 2016.