



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA

DÃ MAFRA DAFLON

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A ALTERNATIVA PELA INFLUÊNCIA DA
DESJUDICIALIZAÇÃO**

JOÃO PESSOA
2022

DÃ MAFRA DAFLON

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A ALTERNATIVA PELA INFLUÊNCIA DA
DESJUDICIALIZAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito de João Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Dr.^a Alessandra Macedo Asfora

**JOÃO PESSOA
2022**

DÃ MAFRA DAFLON

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A ALTERNATIVA PELA INFLUÃNCIA DA
DESJUDICIALIZAÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito de João Pessoa do Centro de
Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba como requisito parcial
da obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Orientadora: Dr.^a Alessandra Macedo
Asfora

DATA DA APROVAÇÃO: 21 de dezembro de 2022.

BANCA EXAMINADOR ^A



Documento assinado digitalmente
ALESSANDRA MACEDO ASFORA
Data: 23/01/2023 12:29:50-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

**Prof.^a. Dr.^a ALESSANDRA MACEDO ASFORA
(ORIENTADORA)**



Documento assinado digitalmente
DEBORAH DASSUMPCAO TORRES MARCHESE
Data: 23/01/2023 17:54:26-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

**Prof.^a. Ma. DÉBORAH D'ASSUMPÇÃO TORRES MARCHESIN
(AVALIADORA)**



Documento assinado digitalmente
JULIA CARLA DUARTE CAVALCANTE
Data: 23/01/2023 15:03:13-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

**Prof.^a. Ma. JÚLIA CARLA DUARTE CAVALCANTE
(AVALIADORA)**

À minha esposa, Layanny, pelo seu amor incondicional, incentivo, motivação e paciência.

O seu apoio e dedicação ao longo do meu percurso acadêmico foram fundamentais para a realização deste trabalho. Sem a sua ajuda, esta jornada não teria sido possível.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Deus por me dar forças e me guiar durante a realização desta monografia. Sua sabedoria e amor me ajudaram a superar todos os obstáculos que encontrei durante esse trabalho.

Agradeço à minha orientadora Dr.^a Alessandra Macedo Asfora, por todo seu empenho em construir junto comigo esse trabalho. Ela foi fundamental para o meu desenvolvimento acadêmico e para a realização desta pesquisa.

Além disso, gostaria de agradecer profundamente à minha família. O apoio incondicional que me deram durante esse longo processo foi fundamental para que eu chegasse ao final com sucesso. Agradeço especialmente à minha esposa, aos meus filhos, aos meus pais, ao meu irmão e à minha cunhada por me incentivarem e me ajudarem a atingir esse grande objetivo. Agradeço também a todos os meus amigos por me ouvirem e me oferecerem apoio durante esse processo.

Agradeço também a todos os meus professores que me deram conselhos e orientações preciosos ao longo do caminho. Estou muito grato pelo seu tempo e dedicação.

Agradeço a todos aqueles que de alguma forma contribuíram para a conclusão desta monografia. Sei que sem a sua ajuda, esta tarefa teria sido muito mais difícil.

RESUMO

O presente trabalho tem como escopo uma análise objetiva acerca do procedimento da Usucapião Extrajudicial como alternativa influenciada pela Desjudicialização. Tem como objetivo a investigação acerca da efetividade do reconhecimento do direito de usucapir determinado imóvel, diretamente nos cartórios de registro de imóveis. O ponto de partida será o processo de Desjudicialização implantado a partir do Código de Processo Civil - CPC de 2015, onde se pretende demonstrar como a possibilidade de proceder a Usucapião de forma administrativa, à luz do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) regulamentada pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, pode ser uma importante ferramenta para diminuir os problemas de irregularidade dos registros de propriedade imobiliária no Brasil. Para tanto, a pesquisa é qualitativa, utiliza-se do método de abordagem dedutivo, partindo-se de uma verificação geral para particular, com técnica de pesquisa bibliográfica, através da análise de legislações, doutrina e documental indireta. Assim, através do estudo pretende-se demonstrar a importância deste para milhares de pessoas que detêm a posse qualificada de determinado imóvel pelo período temporal exigido no ordenamento, mas que encontram obstáculos nas vias judiciais para se conseguir o título de propriedade, passíveis de serem extintos a partir do trabalho cartorário diante dessa situação. Nesse diapasão, será feita uma análise acerca do tratamento legal do tema, com foco no Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça que regulamentou a matéria de forma específica. A partir disso, serão discutidas algumas possíveis soluções para os problemas existentes na área, buscando trazer maiores benefícios para a sociedade.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

The present work has as scope an objective analysis about the procedure of Extrajudicial Usucapion as an alternative influenced by Dejudicialization. Its objective is to investigate the effectiveness of the recognition of the right to adverse possession of a given property, directly at the property registry offices. The starting point will be the Dejudicialization process implemented from the Code of Civil Procedure - CPC of 2015, where it is intended to demonstrate how the possibility of carrying out adverse possession in an administrative manner, in the light of art. 216-A of the Public Records Law (Law 6.015/73) regulated by Provision nº 65/2017 of the National Council of Justice - CNJ, can be an important tool to reduce the problems of irregularity in real estate property registrations in Brazil. For this purpose, the research is qualitative, using the deductive method of approach, starting from a general verification to a particular one, with a bibliographical research technique, through the analysis of legislation, doctrine and indirect documents. Thus, through the study it can be seen that about the procedure for recognizing extrajudicial adverse possession, it is intended to demonstrate its importance for thousands of people who have qualified possession of a certain property for the period of time required in the legal system, but who encounter obstacles in the judicial ways to obtain the title of property, liable to be extinct from notary work in the face of this situation. In this vein, an analysis is made of the legal treatment of the subject, focusing on Provision 65/2017 of the National Council of Justice, which specifically regulated the matter. From this, some possible solutions to existing problems in the area will be discussed, seeking to bring greater benefits to society.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. Dejudicialization. Real Estate Registration.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO	11
2.1. A Usucapião e a Função Social da Propriedade	11
2.2. A posse e a Usucapião	13
2.3. As Modalidades de Usucapião	19
3. A DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	23
3.1 A Usucapião Extrajudicial como alternativa para a regularização fundiária	24
3.2. Causas de Desjudicialização no Brasil.....	26
3.3 Exemplos de Desjudicialização	28
4. O PROCEDIMENTO TÉCNICO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	34
4.1. O procedimento pela via administrativa	36
4.2. O requerimento do interessado	37
4.3. A ata notarial.....	40
5. O PROCESSAMENTO DO PEDIDO DE USUCAPIÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO E A QUESTÃO DA PRENOTAÇÃO.....	43
5.1. Planta e Memorial descritivo, Notificação e Concordância.	44
5.2. Notificação das Fazendas e publicação de Editais	49
5.3 Impugnações ao pedido e a Conciliação e Mediação promovida pelo registrador.....	50
5.4. Diligências registrais ordinárias e extraordinárias	51
5.5. Fase final do procedimento: deferimento e matrícula registral	54
5.6. A questão do imposto de transmissão, dos emolumentos e da gratuidade	55
5.7 Ausência de efetividade da Usucapião Extrajudicial.....	61
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	65
REFERÊNCIAS.....	66

1. INTRODUÇÃO

A Usucapião Extrajudicial é um mecanismo de aquisição de direitos sobre bens imóveis, que vem sendo cada vez mais utilizado pelos brasileiros. No entanto, a impugnação imotivada das Fazendas Públicas tem se tornado um problema cada vez mais frequente, o que tem gerado grandes prejuízos aos usucapientes.

Nesse íterim, o presente trabalho monográfico trata da Usucapião Extrajudicial como alternativa influenciada pela Desjudicialização visto que é preciso haver uma constante atividade de confronto entre o conhecimento jurídico e a complicada realidade social.

A Usucapião é conceituada como modo originário de aquisição da propriedade imobiliária, bem como de outros direitos reais, como a servidão, o usufruto e o direito real de superfície, dentre outros. De toda sorte, importante salientar que a Usucapião Extrajudicial não se trata de uma modalidade de Usucapião, mas sim de um procedimento administrativo que busca garantir a regularização fundiária e o acesso da população ao direito de propriedade, de forma mais célere e em maior parte dos casos menos burocrático.

Mesmo após alguns anos da introdução deste procedimento em nosso ordenamento, ainda temos poucos doutrinadores que abordam este tema, por consequência, ainda verifica-se uma grande busca por demandas judiciais para resolver conflitos que poderiam ser solucionados de forma administrativa nos cartórios de registro de imóveis.

Durante os anos de 2021 e 2022 trabalhei no 3º Tabelionato de Notas de Santa Rita/PB, onde tive a oportunidade de exercer o cargo de Tabelião substituto, durante esse período vivenciei na prática como os casos de usucapião extrajudicial, são recebidos e processados pelos cartórios. A partir dessa vivência, pude perceber que apesar das inovações trazidas no novo Código de Processo Civil (CPC/2015) ainda são necessários alguns ajustes para tornar o procedimento da usucapião extrajudicial mais efetivo.

À vista do exposto, questiona-se: a Usucapião Extrajudicial como alternativa influenciada pela desjudicialização é solução efetiva para alcançar a regularização fundiária?

Para executar os objetivos traçados que são: investigar acerca da efetividade do reconhecimento do direito de usucapir determinado imóvel, diretamente nos

cartórios de registro de imóveis; analisar o processo de Desjudicialização implantado a partir do Código de Processo Civil (CPC/2015); demonstrar a Usucapião de forma administrativa, à luz do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) regulamentada pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, essa pesquisa utiliza-se da metodologia pautada em técnicas de pesquisa bibliográfica e documental indireta e método de abordagem dedutivo, ao partir de uma generalização para uma questão específica.

Em relação ao modo pelo qual foi estruturado, o trabalho é organizado em quatro capítulos na disposição que segue: o primeiro capítulo analisa os aspectos gerais da Usucapião como surgimento, conceito, função social da propriedade, posse e modalidades. O segundo capítulo aborda a Desjudicialização e suas características, exemplos, vantagens e a Usucapião Extrajudicial como alternativa para estes conflitos. O terceiro capítulo trata do procedimento técnico da Usucapião Extrajudicial e, por fim, o quarto capítulo apresenta o processamento da Usucapião Extrajudicial em seus mínimos detalhes e a tratativa sobre sua efetividade.

2. ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

Considerando os primórdios da civilização romana, a Usucapião não passava de uma ficção legal para descrever o processo simplificado pelo qual as pessoas adquiriam bens mediante domínio assíduo. Desenvolvendo-se concomitantemente com o sistema jurídico romano, foi consagrado como meio de obtenção de títulos de propriedade desde 241 a.C.

A Usucapião é um modo de aquisição da propriedade derivado do costume e do direito romano. Consiste na posse mansa, pacífica, contínua, pública e ininterrupta que determinada pessoa exerce em benefício próprio (ou por procurador) por um período de tempo sobre certo bem móvel ou imóvel. O termo vem do latim *usucapio* ("adquirir pelo uso").

Segundo Alexandre Freitas Câmara Junior¹, o direito romano teria introduzido o termo Usucapião em sua legislação durante o período imperial. A palavra deriva do verbo latino "*usucapio*" que significa literalmente "tornar-se proprietário".

2.1. A Usucapião e a Função Social da Propriedade

A finalidade precípua da Usucapião reside, precisamente, em conformar o exercício do direito de propriedade à necessária função social². A ideia, portanto, é conferir à posse social posição privilegiada ante a propriedade desprovida de qualquer utilidade econômica ou social. No tocante a este caráter social da Usucapião, destaca Tartuce³:

(...) permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião.

1 CÂMARA JUNIOR, Alexander Freitas. *Usucapião: Teoria Geral*. São Paulo: Editora Método, 2006.

2 Para Orlando Gomes, duas correntes tentam fundamentar a usucapião. A primeira, denominada teoria subjetiva, procura fundamentar a usucapião na presunção de que há o ânimo da renúncia ao direito por parte do proprietário que não o exerce. A segunda, denominada teoria objetiva, fundamenta a usucapião em considerações de utilidade social, pois é socialmente conveniente dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio.

3 TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. São Paulo: Método, 2018, p. 868.

É nessa perspectiva que se pode afirmar que a Usucapião representa uma sanção ao proprietário.

A partir dessa seção, será abordada a função social da propriedade, haja vista a repercussão nas mais diversas doutrinas e ordenamentos. Inicialmente, o pensamento da função social da propriedade foi herdado pelo francês Léon Duguit, no começo do século XX, quando já defendia a destinação social que devia atender a propriedade. (RIZZARDO, 2016, p. 167).

A evolução do pensamento histórico da propriedade transitou pelo período absolutista, em que alguns podiam ter privilégios, gerando a exclusão social, com o individualismo. Contudo, a partir do século XIX na França, surgiram as primeiras limitações no poder absoluto, a vista da teoria do abuso do direito, considerada ultrapassada essa teoria. (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 310-311).

Outra contribuição histórica, da função social da propriedade, funda-se na Constituição Alemã de Weimar, de 1919, que “elevou a ideia de vinculação social da propriedade à categoria de princípio jurídico, estabelecendo no seu art. 14 que a *propriedade obriga*, devendo o seu uso servir tanto o proprietário como o bem de toda a coletividade.” (LARENZ, 1978, p. 79 apud TARTUCE, 2017, p. 131, grifo do autor).

No Brasil, a Constituição Federal de 1946, no seu art. 147, tratou do conceito da função social da propriedade, submetendo o uso da propriedade ao atendimento do bem estar social. Ainda, permaneceu o seu conceito na reforma constituinte de 1967, bem como na Emenda nº 1 de 1969. (VIANA, 2006, p. 88).

Dessa forma, na ordem jurídica atual, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, refere-se em seu art. 5º, inciso XXIII, que “a propriedade atenderá a sua função social”. Assim como, novamente se evidencia, no art. 170, inciso III, que dispõe: A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...]; III - função social da propriedade. (BRASIL, 1988).

Nesse ponto constitucionalista, Farias e Rosenvald (2012, p. 314) enaltecem que: a Lei Maior tutela a propriedade formalmente individual a partir do instante em que se exiba materialmente social, demonstrando merecimento e garantindo a sua

perpetuidade e exclusividade. A propriedade que não for legitimada pela função será sancionada pelo sistema por diversas formas e intensidades.

O art. 225 da Constituição Federal/1988, sobre a proteção ao meio ambiente, em sintonia com a lei civil, conforme o § 1º do art. 1.228 do Código Civil de 2002, estabelece que: O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, com o estabelecido em lei especial, flora, fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002).

Ressalta-se que, embora o dispositivo mencionado acima, não trate do conceito de da função social da propriedade, existe uma limitação ao direito de propriedade, relativo às finalidades econômicas e sociais, as quais devem emergir a função social. (COELHO, 2016, p. 80).

Nas palavras de Diniz (2017, p. 129-130), para que o direito de propriedade seja exercido “deve desempenhar uma função social no sentido de que a ordem jurídica confere ao seu titular um poder que está conjugado ao interesse do proprietário e o do Estado ou o social”.

Diz-se que, a função social da propriedade é uma função e um princípio.

Entende-se por função, a finalidade ou modo que o dono deve atribuir às suas coisas, ao usar, fruir e dispor, buscando funcionalizar a propriedade para o interesse social. Em se tratando de um princípio, relativo à função social, é a norma jurídica que estabelece limites ao proprietário no exercício dos seus direitos de usar, fruir, dispor e reivindicar, pra garantir a adequada função do bem estar da coletividade. (FIUZA, 2014, p. 947-950).

Portanto, “todo e qualquer ato de uso ou gozo e disposição da coisa será submetido ao exame de finalidade, bem como eventual pretensão reivindicatória poderá ser paralisada, se o proprietário não conceder destinação relevante ao bem.” (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 318).

Tratou-se neste último tópico o entendimento de alguns doutrinadores acerca da função social da propriedade mencionando-se conceitos, aspectos históricos, etc. Para o próximo tópico, verificar-se-á a posse em relevantes aspectos na usucapião.

2.2. A posse e a Usucapião

Propondo um estudo sobre Usucapião Extrajudicial, faz-se necessário abordar o instituto da posse e algumas de suas características frente às normas do ordenamento jurídico brasileiro.

A conceituação de posse permeia em diversos esforços doutrinários, quanto à origem, a natureza jurídica e outros, trazendo a tona várias teorias que se propõem a definição, esbarrando-se em dissonâncias podendo ressaltar, quanto à configuração jurídica de dois elementos da posse, *Animus* e *Corpus*. O que denota produzir a distinção entre o possuidor e o detentor.

Atém-se assim, em duas teorias substanciais, de revérbero legislativo concludente em nosso ordenamento jurídico, no entendimento conforme a **teoria subjetiva de posse** de Friedrich Karl Von Savigny, a **teoria objetiva de posse** de Rudolf Von Ihering.

No entendimento de Savigny a **posse** se configura quando houver a apreensão física da coisa (*corpus*), mais a vontade de tê-la como própria (*animus*) e defendê-la de outrem. Enquanto Ihering elucida “para que a **posse** seja constituída basta o *corpus*.” O que enfatiza as diferenças nas noções de posse e propriedade. Ihering tem como satisfatório para a personalização da posse, o *corpus*, relativo à conduta do possuidor, em que já está implícito o *animus*, de modo a agir como se fosse proprietário da coisa⁴.

Observadas as duas teorias, verifica-se que o Código Civil de 2002 aderiu à teoria objetiva de Ihering, pois define a figura do possuidor no art. 1.196, relacionada à posse do bem: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.” (BRASIL, 2002).

Desse modo, observa-se que, para uma pessoa ser considerada possuidora, é necessário que exerça, pratique ou usufrua, de fato, um dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade, não se exigindo o exercício de todos os direitos relativos à propriedade, visto que poderia confundir posse com propriedade. (RIZZARDO, 2016, p. 16).

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5.

Logo, para fins de usucapião, é fundamental uma posse qualificada, denominada posse *ad usucapionem* (posse com *animus domini*, mansa, pacífica e ininterrupta).⁵

Os efeitos da posse possuem caráter material e processual, conforme o ordenamento jurídico. Primeiro, o material, no tocante aos frutos, às responsabilidades pela perda ou deterioração da coisa, às benfeitorias e à usucapião. Este último, apenas é considerado pela doutrina como efeito, sendo abordada como modalidade de aquisição da propriedade de bem imóvel e móvel, pelo Código Civil de 2002.

Os frutos podem ser classificados quanto a sua origem em naturais, como frutas produzidas por uma árvore; industriais, quando, produzidos por uma fábrica; e civis, como os decorrentes de uma relação jurídica ou econômica, a exemplo no aluguel de imóvel. Além disso, podem ser classificados como pendentes que são os que não foram colhidos da coisa; percebidos, os que foram colhidos e separados da coisa principal; os estantes, frutos que foram colhidos e estão armazenados; percipiendos são os que, deveriam ter sido colhidos, entretanto não foram; e os frutos consumidos, nesse caso foram colhidos, porém não existem mais, por terem sido vendidos, por exemplo. Destaca-se, para efeitos do direito aos frutos, verificar a boa-fé ou má-fé do possuidor. (TARTUCE, 2017, p. 53).

Terá direito aos frutos percebidos durante a posse, o possuidor de boa-fé, consoante o art. 1.214: “O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.” (BRASIL, 2002).

Convém notar que, sendo o possuidor de boa-fé, terá direito aos frutos percebidos, sejam esses naturais, industriais e civis, desde que respeitado o disposto no art. 1.215: “Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.” (BRASIL, 2002). Entretanto, em relação aos frutos pendentes, o possuidor terá direito apenas ao reembolso das despesas de produção e custeio. (COELHO, 2009, p. 48).

Quanto à posse de má-fé, versa o art. 1.216 do Código Civil de 2002: “O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.” (BRASIL, 2002).

5 CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. *Curso de Direito Civil: direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 311.

Na responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa, disciplinados nos arts. 1.217 e 1.218 do Código Civil de 2002, a responsabilidade do possuidor de boa-fé não se caracteriza pela perda ou deterioração da coisa, a menos que tenha agido com dolo ou culpa.

Já o possuidor de má-fé, no entanto, responde em todos os casos, pela situação de perda ou deterioração da coisa, inclusive os decorrentes de caso fortuito ou de força maior, somente o possuidor de má-fé poderá se eximir com prova de que ocorreria igualmente, estando a coisa na posse do reivindicante. (RODRIGUES, 2009, p. 69-70).

Outro efeito material é a indenização pelas benfeitorias. De acordo com o art. 1.219 do Código Civil de 2002: “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como às voluptuárias, se não lhe forem pagas, poderá levantá-las, sem detrimento da coisa, e exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.” (BRASIL, 2002).

Nessa disposição, para a concessão de ressarcimento impõe-se a distinção sobre a posse de boa-fé e de má-fé, bem como entre as benfeitorias. (GOMES, 2012, p. 79). O Código Civil no art. 96 classifica as benfeitorias em três categorias: necessárias, são as benfeitorias que têm por fim conservar o bem ou evitar que ele se deteriore; úteis, as que aumentam ou facilitam o uso do bem; e voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou de elevado valor. (BRASIL, 2002).

Ainda, a respeito das benfeitorias, Tartuce (2017, p. 56-57) assinala que o art. 1.219 do Código Civil de 2002 possui algumas consequências relevantes, que merecem seu bom esclarecimento, explica, dessa forma, acerca das benfeitorias necessárias e úteis: o possuidor de boa-fé tem direito à indenização por benfeitorias necessárias e úteis.

O regramento do art. 1.220 do Código Civil de 2002, por conseguinte, dispõe sobre o possuidor de má-fé: “Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.” (BRASIL, 2002). Percebe-se nesse caso, a impossibilidade do possuidor reter ou levantar as benfeitorias, mas somente requerer indenização pelas necessárias.

Também, outro efeito importante da posse é o direito de usucapir, sendo a posse um elemento básico para tanto. Logo, é por meio da usucapião que também há possibilidade de aquisição da propriedade móvel ou imóvel. (GOMES, 2012, p. 84).

Os efeitos processuais são no entendimento das ações possessórias de manutenção de posse, reintegração de posse, interdito proibitório. Para defesa da posse, pode utilizar-se de meios legais, por intermédio das ações possessórias, quando o possuidor vê o seu domínio ameaçado, esbulhado ou molestado.

Observa-se, consoante o art. 556 do Código de Processo Civil, uma peculiaridade, pois nas ações possessórias se permite, tanto ao autor como ao réu, buscar a tutela da posse. Destaca-se, na mesma ação. (PEREIRA, C., 2017, p. 50).

Adota-se, nas ações possessórias o procedimento especial, quando a violação da posse tenha ocorrido em menos de ano e dia. Dessa forma, a ação poderá ser processada com pedido de liminar, a fim de promover uma solução simplificada, como previsto no art. 558 do Código de Processo Civil de 2015: “Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.” (BRASIL, 2015; PEREIRA, C., 2017, p. 50).

No caso da ação de manutenção de posse, o possuidor pode valer-se quando sofrer turbação, ou seja, ocorreu um atentado a sua posse em certo momento. Logo, para se preservar a posse o instrumento jurídico poderá ser pela ação de manutenção de posse, meio hábil para se defender contra o ilícito, conforme o art. 1.210, 1ª parte do Código Civil de 2002: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.” (BRASIL, 2002; TARTUCE, 2017, p. 65).

Insta citar que, existindo turbação ou esbulho da posse, o texto legal permite ao possuidor fazer uso da sua própria força. Desse modo, ocorrendo turbação, o possuidor estando na posse da coisa poderá reagir em legítima defesa. Já quando acontece o esbulho, o possuidor nessa situação perde a posse da coisa, e por consequência poderá reagir pessoalmente, com uso do desforço imediato, sem auxílio de autoridade policial ou judicial.

Nesse sentido, descreve o art. 1.210, § 1º do Código Civil de 2002: “O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.” (BRASIL, 2002).

Com a propositura da ação de manutenção de posse, cumpre ao autor provar os requisitos inseridos no art. 561 do Código de Processo Civil de 2015, quais sejam: a sua posse, a turbação praticada pelo réu, a data da turbação, e a continuação da sua posse, embora turbada. É possível que o juiz conceda liminar ao autor, mediante a prova oferecida na inicial, conforme os arts. 562 e 563 do Código de Processo Civil de 2015, desde que se trate de posse nova. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 58).

Na ação de reintegração de posse, quando o possuidor é desapossado da coisa ou esbulhado, tem direito de reaver e restaurar a posse perdida. Nessa ação se for de força nova, na qual a data do esbulho se deu em menos de ano e dia, possível solicitar a concessão de liminar, para que o possuidor seja reintegrado desde logo. Registra-se, no entanto, que o art. 557 do Código de Processo Civil de 2015 faz inovação, pois permite a proposta da ação de reconhecimento de domínio, em face de terceira pessoa somente, mesmo quando pendente a ação possessória. Conquanto, veda-se essa possibilidade ao autor e ao réu envolvidos no processo. Assim, transcreve-se o referido artigo: “Na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.” (BRASIL, 2015; PEREIRA, C., 2017, p. 54).

Por outro lado, a ação do interdito proibitório é utilizada como meio de defesa preventiva da posse, a vista de uma ameaça de turbação ou esbulho, embora não tenha se consumado a violência. Cabe ao autor provar os requisitos da posse, a ameaça da moléstia, probabilidade do ato, para que se observe o preceito do art. 567 do Código de Processo Civil de 2015, que assegura multa pecuniária ao réu, caso ele venha a cometer a violência de fato. (TARTUCE, 2017, p. 57).

Diante de um equívoco procedimental, admite-se nas ações possessórias o princípio da fungibilidade, regulamentado no art. 554 do Código de Processo Civil de 2015, que assim dispõe: “A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados.” (BRASIL, 2015).

Portanto, caso a ação cabível for de manutenção de posse e o autor ajuizar ação de reintegração, ou vice-versa, o juiz fará conhecimento do pedido do mesmo modo, e conseqüentemente estando adequados os requisitos, determinará a expedição do mandado.

Esse princípio da conversibilidade somente é imperativo às três ações possessórias: manutenção, reintegração de posse e interdito proibitório. Os momentos de correção pelo juiz ocorrem ao despachar a inicial, em sentença definitiva, ou ainda, na fase recursal de segundo grau. (GONÇALVES, 2016, p.136-137).

Neste tópico a seguir se abordarão as modalidades de Usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro.

2.3. As Modalidades de Usucapião

Com efeito, a doutrina civilista costuma classificar a usucapião em três modalidades: a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária e a usucapião especial. A usucapião especial abrange todas as situações peculiares, a Usucapião especial rural ou *pro labore* (art. 1.239 do CC e 191 da CF/1988), a Usucapião especial urbano (art. 1.240 do CC, art. 183 da CF/1988 e art. 9.º do Estatuto da Cidade), a Usucapião especial urbano coletivo (art. 10 do Estatuto da Cidade), a Usucapião Especial Urbano residencial familiar (art. 1.240-A do CC, introduzido pela Lei federal 12.424/2011), a Usucapião Indígena (art. 33 do Estatuto do Índio), a Usucapião Tabular (art. 214, § 5.º, da Lei de Registros Públicos), a Usucapião especial humanitário e social (art. 60 da Lei “Minha casa, Minha vida”) e a Usucapião dos quilombolas.

Em alguns detalhes, a usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238 do Código Civil de 2002, e seus requisitos são, o *animus domini*, a posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição e ininterrupta pelo tempo de quinze anos, podendo o prazo ser reduzido, conforme o parágrafo único. Não são elementos essenciais a comprovação da boa-fé do possuidor e a apresentação de justo título. (BRASIL, 2002). Conforme se observa:

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

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2002).

Complementa, Diniz (2017, p. 194) sobre a dispensa do justo título e da boa-fé, em face da sua presunção, todavia assinala que “alguns autores entendem que não há tal presunção, mas mera dispensa dos requisitos da boa-fé e justo título.”

Assim, como referido no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002, a posse dentro dos requisitos legais, pode ser reduzida do prazo de quinze anos para dez anos, devendo-se observar, nas palavras de Tartuce (2017, p. 194), se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho ou moradia habitual.

Decorrido o prazo, pode requerer ao juiz que o declare proprietário da coisa. Em se tratando de imóveis, a sentença serve de título para a transcrição no competente registro. É, entretanto, meramente declaratória, sendo necessária, todavia, para certificar a existência do direito do possuidor que se tornou proprietário. Mas a aquisição da propriedade não se verifica por meio da sua transcrição, pois, se assim fosse, a usucapião não seria modo de adquirir a propriedade.

Já no art. 1.242 do Código Civil de 2002, a usucapião ordinária dispõe que: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (BRASIL, 2002). O parágrafo único do aludido artigo, trata da possibilidade de reduzir o prazo para cinco anos, caso observe: se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, base no registro do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2012).

Importante mencionar, o justo título se configura por instrumento particular, independentemente de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis. (TARTUCE, 2017, p. 192). Dessa maneira, também, cita-se o Enunciado nº 86 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil “A expressão “justo título” contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2002).

Sendo assim, a modalidade de usucapião ordinária se particulariza, pois, além dos requisitos comuns da usucapião, exige que a posse seja com justo título e de boa-fé.

A usucapião especial urbana foi uma modalidade criada pela CF de 1988, no art. 183, sendo que, da mesma forma, foi recepcionada pela Lei nº 10.257, de 10 de

julho de 2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, art. 9º, bem como pelo Código Civil de 2002, no seu art. 1.240, assim dispendo:

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

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

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2002).

Como requisitos para aquisição da propriedade, a lei exige posse ininterrupta, incontestada, *animus domini*, independente de existir boa-fé ou justo título pelo possuidor. Além disso, estipula que a posse seja de cinco anos, e a área total do imóvel, localizado em zona urbana, não deve ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados. (MELO, 2011, p. 122-123).

Ressaltam, Donizetti e Quintella (2017, p. 745) acerca da continuidade da posse, pois, deve o sucessor da posse, seja *inter vivos* ou *causa mortis*, na qualidade de usucapiente, ter permanecido residindo no imóvel pelo prazo de cinco anos, para efeitos de usucapião.

E a usucapião especial rural possui regramento no art. 191 da Constituição Federal de 1988, e foi reproduzido no art. 1.239 do Código Civil de 2002:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possuacomo sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002).

Como requisitos encontram-se a posse mansa, pacífica, ininterrupta, pelo prazo de cinco anos. Além disso, o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, e para a pretensão de adquirir o imóvel, não depende de boa-fé e justo título (CORREIA, 2018, p. 72-73). É pressuposto que deve ser preenchido, a finalidade produtiva do imóvel rural.

Afora tais modalidades, o art. 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 introduziu na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) o art. 216-A, admitindo a denominada Usucapião Extrajudicial, processada diretamente no cartório do registro

de imóveis da comarca em que situado o imóvel usucapiendo. Tal tipo de usucapião caminha na direção dada pelo novo CPC de Desjudicialização dos conflitos. Por isso tratar sobre esta temática no capítulo seguinte.

3. A DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Antes de adentrar precisamente na temática da Desjudicialização é importante entender e interpretar o CPC a partir de suas premissas e suas normas fundamentais, de modo que não será possível analisa-lo de forma isolada.

A Desjudicialização é um fenômeno em evidência no Direito Brasileiro atualmente, pouco estudado pela doutrina e consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, em regra são de sua competência, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos (abordagem deste trabalho).

Tem crescido na sociedade a preocupação com o acesso à justiça e o debate sobre as formas alternativas para alcançá-la. Nesse sentido, diversos meios têm sido encontrados e desenvolvidos para possibilitar uma maior agilidade nos processos judiciais e um menor custo para seus usuários. Dentre esses meios destacam-se a Desjudicialização através da atividade notarial, a desburocratização das práticas judiciais, a usucapião extrajudicial, bem como outros dispositivos contidos no CPC de 2015.

Este fenômeno consiste melhorar o sistema judicial brasileiro, pois reduz o número de trabalho dos juízes, exigindo ainda menos tempo para sua execução. De acordo com o professor Gilberto Passos de Freitas (2015), “a desjudicialização é parte importante da agenda de reformas do Poder Judiciário brasileiro”⁶, sendo ela um meio de conferir celeridade e economia processual. Já a desburocratização das práticas judiciais tem como objetivo facilitar o acesso à Justiça, simplificando os processos existentes e diminuindo os custos envolvidos.

Esse debate se iniciou quando a Constituição Federal de 1988 estabeleceu os princípios da celeridade processual e da informalidade, objetivando promover maior economia processual. Entretanto, apesar dos avanços proporcionados pela Carta Magna, é notório que ainda há uma grande quantidade de burocracia envolvida nos processos judiciais, tornando-os, muitas vezes, inacessíveis para a parcela menos abastada de nossa população.

6 FREITAS, G.P. *Desjudicialização: Parte importante da agenda de reformas do Poder Judiciário brasileiro*. Revista Dialética de Direito Processual, vol. 15, n. 1, jan./mar. 2015. Disponível em: <https://revistas.unibrazil.com.br>. Acesso em: 01 out. 2022.

Para superar essa questão, algumas medidas estão sendo adotadas pelo Poder Judiciário brasileiro, como a utilização de ferramentas tecnológicas, como a IA – Inteligência Artificial para agilizar os processos, bem como o incentivo às formas alternativas de solução de conflito, como mediação, arbitragem e conciliação. Tais práticas permitem a realização de um diálogo entre as partes interessadas em um problema, sem a necessidade de intermediários externos ou mesmo recorrer à via judicial. É importante destacar, porém, que essas modalidades não substituem a tutela jurisdicional, pois apenas se aplicam a litígios de natureza civil.

3.1 A Usucapião Extrajudicial como alternativa para a regularização fundiária

A partir de 16 de março de 2016, entrou em vigor a Usucapião Extrajudicial ou administrativa, instituída pelo Novo Código de Processo Civil no artigo 1.071, o qual acrescenta a Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), o artigo 216-A.

O procedimento extrajudicial é muito mais simples e rápido que uma ação judicial de Usucapião. Normalmente as ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos, sendo que, conforme rege o novo ordenamento, o tempo será reduzido consideravelmente, podendo chegar a apenas algumas semanas dependendo da circunstância.

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. Todavia, é imperativo que para a realização do pedido o sujeito tenha capacidade postulatória, devendo o documento ser redigido através de um advogado.

Nos próximos capítulos enfocará-se no estudo no art. 216-A da Lei de Registros Públicos incluído pelo art. 1.071 do NCPC/15.

O *caput* do art. 216-A da Lei de Registros Públicos traz que o sujeito pode solicitar o reconhecimento via cartório, ou seja, de forma extrajudicial, sendo processado diretamente nele, sem prejuízo de ingressar via judicial caso seja negado, porém deverá ser no cartório de registro de imóveis da comarca em que o imóvel

usucapiendo esteja registrado, a requerimento do interessado e representado por um advogado.

O inciso I do art. 216-A estabelece que para a realização do pedido, deverá o advogado redigir requerimento instruído com ata notarial lavrada pelo tabelião da comarcada do imóvel, determinando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, e das características e circunstâncias essenciais a esta posse. O inciso II, do mesmo ordenamento, determina que é imprescindível acompanhar no requerimento, memorial descritivo e planta do imóvel, assinado por profissional legalmente habilitado e pelos confinantes, titulares de direito real ou de domínio. O inciso III, estabelece a obrigatoriedade do requerente apresentar certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Assim como no inciso III, no IV, fica igualmente obrigado o requerente apresentar justo título 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. Os parágrafos 1º ao 10º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos regem o procedimento de aquisição da propriedade via usucapião extrajudicial que será tratado detalhadamente nos capítulos que seguem.

O presente trabalho visa discutir as vantagens da usucapião extrajudicial e mostrar sua importância para a diminuição da judicialização dos conflitos patrimoniais, bem como demonstrar uma solução célere e eficiente para alguns casos específicos relacionados à regularização fundiária. Isto, pois, é certo que, no passado, foram necessários longos processos judiciais para obter a titularidade das terras, gerando enormes custos financeiros e burocráticos. A adoção desta prática permite a aquisição mais rápida desses imóveis, proporcionando maior proteção social às partes envolvidas.

Além disso, abre portas para o fortalecimento dos direitos humanos, garantindo a dignidade das pessoas que permanecem nas regiões sem título legal. Segundo Matos (2013), “[...] a usucapião extrajudicial possui grande potencial para a erradicação das condições subjacentes à exclusão social, pois regula os direitos fundamentais à terra por meio de mecanismos simplificados”⁷. Assim, torna-se claro

7 MATOS, Adriana Abreu de. Usufruto Extrajudicial de Imóvel Rural: breves considerações a partir do Estado do Rio Grande do Norte. Revista IHU On-Line, São Leopoldo, v. 33, n.133, 2013. Acesso em: 30 mar. 2022.

que este instrumento é fundamental para a promoção da igualdade e dos direitos sociais.

3.2. Causas de Desjudicialização no Brasil

O estudo sobre o Acesso à Justiça no mundo começou na década de 1970, com Cappelletti e Garth resultando no atual “Movimento de Acesso à Justiça”. No Brasil, logo no começo, atribuía-se este movimento à assistência judiciária aos mais pobres, o que levou a criação das Defensorias Públicas. Depois, este movimento passou a dedicar-se aos interesses difusos e coletivos, através do Ministério Público, com a propositura de ações civis públicas⁸.

O Acesso à Justiça tem como sinônimos “acesso à Ordem Jurídica justa”, “inafastabilidade da jurisdição” ou “inafastabilidade do controle jurisdicional”. Trata-se de um direito fundamental, consagrado no artigo 5º, inciso XXV da Constituição Federal, assim como em outros dispositivos espalhados pelo texto constitucional e leis especiais⁹.

Os processualistas modernos precisam ampliar sua pesquisa para mais além dos tribunais e utilizar métodos de análise da sociologia, da política, da psicologia e da economia, e ademais, aprender através de outras culturas. O “acesso” não é apenas um direito social fundamental, crescentemente reconhecido; ele é, também, necessariamente, o ponto central da moderna processualística.

De toda sorte, no que tange à Desjudicialização, a CF/88 não se limitou ao dispositivo do artigo 5º, inciso XXV, pois o inciso LXXIV prevê a gratuidade da justiça aos que comprovarem insuficiência de recursos, dando eficácia à justiça social. Entretanto, a sobrecarga de processos permanecerá devido a judicialização demasiada da vida que a sociedade gera cotidianamente. Por isso se faz necessário modificações no intuito de facilitar as soluções.

Algumas providências foram tomadas pela Emenda Constitucional nº 45 que modificou e acrescentou alguns artigos ao dispositivo constitucional, incorporando o princípio da celeridade processual ou duração razoável do processo. Alguns tribunais

⁸ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1988.

⁹ Idem.

estaduais, no âmbito de suas corregedorias, estabeleceram procedimentos com normas de serviço dos cartórios extrajudiciais, como por exemplo, o provimento de nº 52/2020 do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (TJMT)¹⁰. Dito isto, vislumbra-se a necessidade de tornar os mecanismos já existentes, como é o caso dos Cartórios de Notas, em meios mais especializados de forma a gerar e garantir o acesso à justiça, superando a morosidade processual.

O Poder Judiciário brasileiro tem a função de garantir a Justiça, tomando para si o compromisso de guardar os direitos coletivos e individuais à luz dos princípios constitucionais. Entretanto, o Brasil enfrenta um alto índice de represamento processual, passando por uma crise interna, com desequilíbrio entre a doutrina, a jurisprudência e o bojo da lei, culminando em uma morosidade processual.

A criação de métodos alternativos para solução de litígios judiciais, sendo um deles objeto do presente trabalho, a esfera extrajudicial, é uma forma de aliviar o sistema com o acesso efetivo à justiça. A utilização das soluções alternativas tem se tornado de grande valia, angariando força frente à figura deteriorada do Judiciário. Portanto, é possível viabilizar a solução de conflitos no que tange aos direitos patrimoniais disponíveis, respeitando a segurança jurídica e social.

Os serviços judiciais no Brasil são frequentemente lentos e ineficientes, o que pode levar a atrasos no julgamento de casos e a decisões judiciais erradas. As longas filas nos tribunais também são um problema, já que muitas vezes as pessoas não conseguem acessar os serviços judiciais de forma adequada.

Isso tem contribuído para o atraso na prestação de serviços judiciais, que muitas vezes não estão à altura das expectativas.

O treinamento de magistrados e servidores é importante para garantir que os serviços judiciais sejam prestados de forma eficaz e eficiente. No entanto, muitas vezes, os magistrados e servidores não têm os recursos necessários para receber treinamento adequado.

Muitas vezes, as pessoas recorrem aos tribunais para resolver seus conflitos, mesmo que possam ser resolvidos de forma mais eficaz por meio da mediação ou da arbitragem. Isso tem contribuído para o aumento do número de processos judiciais e para o atraso na prestação de serviços judiciais.

¹⁰ PROVIMENTO N.52/2020-TJMT/CM. DJE 16.11.2020

3.3 Exemplos de Desjudicialização

Já se viu que a Desjudicialização é um conceito que ganhou destaque nos últimos anos, sendo usado para descrever práticas que visam a desacelerar ou desviar processos judiciais, a fim de obter melhores resultados para a sociedade.

Desde 2007, pode-se perceber uma tendência do legislador em proporcionar meios alternativos de solucionar conflitos sem a necessidade provocar o judiciário através de uma demanda, utilizando-se da atuação dos notários como forma de diminuir a quantidade de processos judiciais.

Alguns exemplos que possibilitaram a resolução de demandas nos cartórios extrajudiciais foram: a averbação da alteração do prenome e do gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero no Registro Civil das Pessoas Naturais (Provimento nº 73/2018 do CNJ); o reconhecimento voluntário e a averbação da paternidade e maternidade socioafetiva (Provimento nº 63/2017 do CNJ); retificação extrajudicial de registro público (Lei Federal nº 13.484/2017); usucapião extrajudicial (Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Como elencou de forma precisa Flávia Pereira Hill¹¹:

O Código de Processo Civil de 2015 contribuiu, por sua vez, para o avanço da desjudicialização, ao prever a usucapião extrajudicial (artigo 1071 do CPC/15 que inseriu o artigo 216-A na Lei Federal nº 6.015/1973 e Resolução nº 65/2017 do CNJ), a consignação em pagamento extrajudicial (artigo 539, §§ 1º a 4º, CPC/2015), a homologação do penhor legal extrajudicial (artigo 703, §2º, CPC/2015), a divisão e demarcação de terras particulares extrajudicial (artigo 571, CPC/15), a dispensa de homologação, pelo Superior Tribunal de Justiça, de sentença estrangeira de separação e divórcio puros (artigo 961, §5º, CPC/2015 e Provimento 53/2016 do CNJ), assim como ao deixar clara a importância das atividades extrajudiciais para o processo judicial, ao prever, ad exemplum tantum, a Ata Notarial como meio de prova típico (artigo 384, CPC/15), a possibilidade de averbação premonitória (artigo 828, CPC/15), o protesto de decisão judicial transitada em julgado (artigo 517, CPC/15), e a penhora de imóvel devidamente matriculado por termo nos autos (artigo 845, §1º, CPC/15).

11 HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: Pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. Revista Eletrônica de Direito Processual, Ano 15. Vol. 22. Nº 1. jan/abril 2021 Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br>. Acesso em: 18 dez. 22.

A atividade notarial e de registro tem histórico que facilita a compreensão do seu significado e importância hoje.

O capítulo anterior destacou a necessidade dos povos da antiguidade em redigir termos de confiabilidade pública para dirimir a vida social. Leonardo Brandelli (2007, p. 4), em Teoria Geral do Direito Notarial destaca que: “o embrião da atividade notarial, ou seja, o embrião do tabelião nasceu do clamor social, para que, num mundo massivamente iletrado, houvesse um agente confiável que pudesse instrumentalizar, redigir o que fosse manifestado pelas partes contratantes, a fim de perpetuar o negócio jurídico, tornando menos penosa a sua prova, uma vez que as palavras voam ao vento”.

Na época do Brasil colônia, os cargos de Tabelião se davam por nomeação real, por meio de doação ou compra e venda, mediante recompensa à Coroa, tornando o favorecido a investidura de um direito vitalício e hereditário, conforme comum à época.

Os Registros Públicos no Brasil foram inicialmente fixados na Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1950 com regulamento nº 1.318 de 30 de Janeiro de 1954, passando a ser de competência da Igreja Católica, sendo popularmente conhecido como “Registro do Vigário ou Paroquial”.

Posteriormente, houve a edição da Lei nº 1.237, de 24 de Setembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26 de Abril de 1865, concebendo o Registro de Imóveis, obrigando a transcrição de aquisições imobiliárias. Foi em 25 de Abril de 1874 que foi editado o Decreto nº 5.604, originando o registro civil para finalidade de nascimento, casamento e óbitos, de modo que, no ano seguinte, em 1875, os escritórios de registro civil, conhecidos “cartórios”, foram estabelecidos em algumas cidades.

Enfim, somente a partir da primeira Constituição brasileira, de 1891, que sucedeu a abertura para estruturar a atividade notarial e de registro, mais especificamente no Art. 58, que tratava sobre os escritórios de justiça nas circunscrições judiciárias competentes aos presidentes dos tribunais federais. A Constituição Federal de 1988 se tornou a ordem jurídica fundamental da sociedade, dando interpretação às relações jurídicas privadas, irradiando conceitos fundamentais à harmonia diária e à justiça social, como a dignidade da pessoa humana, à liberdade, à igualdade, entre outros que também são regidos pela Lei dos Cartórios.

A Lei nº 8.935/94, Lei dos Cartórios, foi o advento da atividade notarial no Brasil, os dispositivos da referida lei foram elencados no artigo 236 da CF/88. Cumpre destacar que o exercício da atividade notarial e registral é exercido em caráter privado, por delegação do poder público, conforme expresso na Constituição Federal. O serviço notarial é uma organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme apregoa a Lei nº 8.935/94, mas especificamente, o art. 7º da supramencionada lei, trata da competência na atividade notarial, ao dispor: o art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade: I – lavrar escrituras e procurações públicas; II – lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; III – lavrar atas notariais; IV – reconhecer firmas; V – autenticar cópias. (BRASIL, 1994, s.p.).

A Constituição Federal estipulou, no artigo 236, § 3º, que o ingresso na atividade deveria ser feito por meio de concurso público democrático e que dedicação, competência e prestígio, como meio de ingresso em atividade de memorando ou registro. O legislativo impôs a esses profissionais a obrigatoriedade de serem bacharéis em Direito, em virtude das atividades desempenhadas e da essencialidade que seus atos sejam cumpridos a vista da legislação.

Nos dizeres de Silva e Tartuce (2016, p. 5) cumpre destacar: As Serventias Extrajudiciais podem contribuir para a resolução de uma série de problemas ao conferir segurança jurídica às relações com maior celeridade e menor custo. Sua utilização restringe a intervenção do Estado na vida privada, favorecendo o exercício da cidadania e o fortalecimento da responsabilidade social.

No que diz respeito ao trabalho dos notários para a Desjudicialização, vale destacar que, os notários e registradores são responsáveis por todos os atos que acontecem em suas serventias, ou seja, mesmo contratando auxiliares sob o regime da legislação trabalhista, a responsabilidade destes continua intocável, conforme apregoa os artigos 22, 23 e 24 da Lei nº 8.935/94, sendo:

Art. 22 - Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. Parágrafo único. - Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.” Art. 23. - A responsabilidade civil independe da criminal. Art. 24. - A

responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública. Parágrafo único. - A individualização prevista no caput não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

A desembargadora do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ/RS), Maria Inês Claraz de Souza Linck¹², em entrevista à Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (ANOREG/RS) fala sobre a importância da atividade notarial e registral no processo de desjudicialização, pela simplicidade, rapidez, menor onerosidade e facilidade até mesmo de horário. Maria Inês Claraz de Souza, nesta mesma entrevista, fala sobre a importância da Desjudicialização sobre a sua experiência com o Direito de Família, nas quais algumas serventias, antes exclusivas do Poder Judiciário, passaram a ser muito bem atendidas pelas serventias.

Assim, a atividade do tabelião tem papel social relevante, operando juízo preventivo e informativo, viabilizando a realização voluntária do direito, operando com imparcialidade, dentro dos ditames legais, além de responder as partes de forma igualitária.

Outro consagrador da Desjudicialização é o Código de Processo Civil (CPC), que oferece alternativas de resolver conflitos que eram próprios da esfera judicial, tal como a mediação e conciliação, institutos estes anteriormente especificados. Dados do Conselho Nacional de Justiça, no relatório de justiça em números em sua 18ª edição, indicam que passa de 95 milhões o número de processos no sistema judiciário brasileiro, tornando inquestionável a necessidade de meios que supram a ineficiência do sistema processual.

Por outro lado, há o levantamento realizado em 2010 pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG-BR), que constatou o cumprimento de 1,5 milhão de inventários nos Tabelionatos de Notas de todo o país. Esta mesma pesquisa, indica que a Lei nº 11.441/2007 corroborou para uma economia de quase R\$ 5 bilhões para os cofres públicos (ANOREG-BR, 2020, p. 45). Neste mesmo

¹² ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO – Anoreg/RS, disponível em: <https://anoregrs.org.br/2021/02/25/a-importancia-da-atividade-notarial-e-registral-no-processo-de-desjudicializacao-e-vista-pela-procura-das-partes-e-dos-advogados-pelo-servico/>. Acesso em 15 out 22

sentido, o Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal (CNB/CF), que representa mais de 8 mil cartórios de notas, indicou um aumento de 40% no número de inventários feitos em cartórios de notas em todo o país, em comparação com o ano de 2020.

A presidente do CNB/CF aponta que “A crise sanitária causada pelo novo coronavírus e seu conseqüente aumento no número de óbitos no país é um fator determinante para o crescimento dos inventários em cartórios de notas. Agora também a possibilidade de que seja feito de forma virtual, ao contrário do modelo presencial da via judicial, é um diferencial para muitas pessoas que ainda seguem tomando as precauções relacionadas ao distanciamento social”.

O Poder Judiciário tem investido em métodos consensuais de solução de conflitos, sendo este um quadro de política judiciária, promovendo a celeridade ao atendimento à população, como decorre em provimentos que têm estabelecido o afastamento que algumas limitações em relação ao inventário extrajudicial.

O Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal (CEJ/CJF) estimula políticas públicas e privadas para a mediação, a conciliação e a arbitragem, lapidando as perspectivas normativo-jurídicas. Na data de 01 de Setembro de 2016 o Centro de Estudos Judiciários do Conselho Nacional de Justiça publicou 87 enunciados com a finalidade fundamental de desobstruir o Poder Judiciário, visando a prevenção e a solução extrajudicial dos conflitos. Como exemplo o Enunciado 55¹³ da CEJ que estimula a atividade da advocacia colaborativa, conforme segue abaixo:

55 - O Poder Judiciário e a sociedade civil deverão fomentar a adoção da advocacia colaborativa como prática pública de resolução de conflitos na área do direito de família, de modo a que os advogados das partes busquem sempre a atuação conjunta voltada para encontrar um ajuste viável, criativo e que beneficie a todos os envolvidos

Desta feita, depois de discutidas estas abordagens sobre a Desjudicialização trazidas neste capítulo encerra-se a parte teórica desta pesquisa adentrando-se na

¹³ I Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/915>. Acesso em 15 out 22

parte eminentemente prática do instituto da Usucapião Extrajudicial como alternativa eficiente e salutar para os referidos conflitos.

4. O PROCEDIMENTO TÉCNICO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Embora o Código de Processo Civil de 2015 tenha deixado de adotar um procedimento especial para a usucapião, a ação para seu reconhecimento continua existindo, agora não mais como procedimento especial, mas sim como procedimento comum¹⁴. De todo modo, o que passou a ser novidade é o fato de que a usucapião poderá ser feita na modalidade administrativa, como bem prescreve o art. 216-A da Lei de Registros Públicos:

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: (...).

A usucapião extrajudicial não surgiu apenas como forma de desinchar o Poder Judiciário da maciça quantidade de processos judiciais de usucapião. A ideia também foi de conferir uma “forma mais ágil de regularização da propriedade informal, muito provavelmente a melhor de todas até hoje criadas pelos Poderes Executivo e Legislativo”¹⁵.

Com efeito, nada obstante o art. 60 da Lei 11.977/2009¹⁶ já autorizar a usucapião extrajudicial ao detentor de título de legitimação da posse após cinco anos de seu registro perante o Registro de Imóveis, o fato é que o art. 1.071 do CPC/2015 “deixa claro que a via extrajudicial se trata de opção do interessado (não prejudica, portanto, a via judicial, que se dará pelo procedimento comum)”¹⁷. Como se observa, o meio extrajudicial “é uma faculdade, e não uma obrigação peremptória, o que confirma a tese antes defendida de viabilidade de todas as ações de usucapião, agora pelo procedimento comum”¹⁸.

Nesse contexto, João Pedro Lamana Paiva explica que:

14 COUTO, Mônica Bonetti; CRUZ, Luana Pedrosa de Figueiredo. *Desjudicialização e novo Código de Processo Civil: análise à luz das técnicas inseridas no sistema processual brasileiro*. REPRO. Vol. 271, Setembro de 2017, Editora Revista dos Tribunais.

15 MELLO, Henrique Ferraz de. *Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado*. RDI, Vol. 82, Janeiro-Junho de 2017. Editora Revista dos Tribunais.

16 Esse dispositivo, contudo, foi revogado pela MP 759/2016.

17 COLLUCI, Ricardo. *Direito notarial e novo Código de Processo Civil: reflexões sobre instrução probatória e desjudicialização*. REPRO, Vol. 279, Maio de 2018. Editora Revista dos Tribunais.

18 TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 231.

O novo instituto da usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião também de índole administrativa que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana (art. 183 da Constituição), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira.¹⁹

No mesmo sentido, comentando o art. 1.071 do CPC/2015, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior aduz que:

O dispositivo não cria a usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09 — Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida — já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto.²⁰

A toda evidência, a usucapião extrajudicial inaugura um novo momento – processual e registral – na cultura brasileira do litígio. Isso porque a pretensão legislativa, como vimos, é desafogar o Judiciário e inaugurar um procedimento mais ágil e objetivo na formalização da propriedade. O movimento legislativo em questão, sentencia Roberto Paulino, “busca 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”²¹.

Ocorre que tal procedimento, muito embora não prejudique a via jurisdicional, apresenta-se como uma válvula de escape para a desjudicialização das contendas. Contudo, a viabilidade de tal expediente dependerá, prioritariamente, de como os registradores estarão preparados para lidar com o novo instituto, afinal não são poucas as particularidades que envolvem o procedimento extrajudicial.

É com essa perspectiva que apresentamos nos próximos itens os principais delineamentos que envolvem o procedimento previsto no art. 216-A da Lei de

19 PAIVA, João Pedro Lamana. *O Código de Processo Civil e suas repercussões nas atividades notarias e registras*. RDI, Vol. 83, Julho-Dezembro de 2017. Editora Revista dos Tribunais.

20 ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil*. Revista Conjur, 18.05.2015. Disponível em: [www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiaoextrajudicial-codigo-processo-civil?]. Acesso em 15 de outubro de 2022.

21 Idem.

Registros Públicos (Lei 6.015/1973), com a normatização engendrada pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

4.1. O procedimento pela via administrativa

Afora o regramento contido no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, o Conselho Nacional de Justiça, através do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, editou normas de caráter nacional que cuidam, especificamente, do procedimento administrativo de usucapião junto às serventias notarias e de registro.

Vale dizer que no ano de 2016 o CNJ abriu consulta pública, com o fito de estabelecer normativas gerais para o processamento da usucapião extrajudicial. A despeito, comenta Luiz Gustavo Montemor que:

A minuta de resolução/provimento preestabelecida pelo CNJ, pretendia não apenas criar regras mínimas para a usucapião administrativa em nível nacional, mas tinha por escopo contornar o maior entrave para o acolhimento da usucapião, que residia na interpretação do silêncio como discordância, caso o titular de direito real registrado ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante, não fosse localizado no curso do procedimento administrativo. Ainda na fase da consulta pública, sobreveio a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, que aprimorou os mecanismos de regularização fundiária, criou novos institutos, a exemplo do direito de laje, condomínio de lotes e condomínio urbano simples, e ainda promoveu uma significativa alteração no artigo 216-A da Lei 6.015/73, corrigindo um vício no processo legislativo, tanto de natureza formal (o texto inicial que tratava da usucapião extrajudicial sofreu alteração no Senado Federal sem que o texto retornasse à Câmara dos Deputados e assim foi submetido à sanção presidencial), bem como de natureza material (a interpretação do silêncio como discordância rompia com a tradição em nosso ordenamento e tornava inviável a usucapião extrajudicial).²²

Portanto, o que se tem é que o estudo do procedimento da usucapião administrativa inaugurada pelo novo Código de Processo Civil passa, preponderantemente, pela análise do novel art. 216-A da Lei nº. 6.015/1973, bem como pela análise do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

22 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

Dito isto, o art. 2º do Provimento nº 65/2017 – na mesma direção do caput do art. 216-A da Lei de Registros Públicos – estipula que sem prejuízo da via jurisdicional, admite-se o pedido de reconhecimento da usucapião formulado pelo requerente (representado por advogado ou por defensor público), que será processada diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. Tal procedimento também poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião (§1º, Art. 2º, Provimento nº 65/2017).

Em todo o caso, a opção pela via jurisdicional ou extrajudicial é uma faculdade do interessado, de modo que o próprio Provimento autoriza que o requerente solicite, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou até mesmo solicite a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial (§ 2º, Art. 2º, Provimento nº 65/2017).

Feitas estas breves digressões, nos próximos itens veremos alguns pontos da usucapião extrajudicial que merecem maior cuidado dos atores que atuarão no referido procedimento.

4.2. O requerimento do interessado

A via extrajudicial impõe que o requerimento da usucapião seja formulado pelo interessado com processamento do pedido diretamente no cartório de registro de imóveis, que será o responsável direto pela gestão dos atos administrativos para a consolidação da nova matrícula registral. Esse requerimento, explica Luiz Montemor, “deve ser articulado e bem fundamentado, enfim, uma verdadeira petição inicial com todos os elementos inerentes (partes, pedido e causa de pedir)”²³.

Não à toa, o art. 3º do Provimento nº 65/2017 estipula que o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil. Ademais, o mesmo dispositivo estipula que o pedido deverá indicar alguns pressupostos, quais sejam: (i) a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional; (ii) a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou

23 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; (iii) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; (iv) o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e (v) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Tais requisitos nos parecem extremamente pertinentes, porquanto o procedimento extrajudicial – muito embora preze pela celeridade e pela desburocratização – não pode revestir-se de meras informalidades, afinal está-se a lidar com o direito fundamental à propriedade, daí porque a especificação do bem, com a indicação precisa daqueles pressupostos revela-se extremamente importante para a legitimidade do processamento extrajudicial da usucapião.

Ao lado de tais particularidades, estipula o art. 216-A da Lei de Registros Públicos que o requerimento será instruído com os seguintes documentos: (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; (ii) planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (iii) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e (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.

De igual modo, o art. 4º do Provimento nº 65/2017 discorre sobre tais documentos, trazendo algumas especificidades que não foram expressamente previstas em lei.

A respeito da ata notarial, por exemplo, exige a diretriz do CNJ (dentre outros requisitos que serão vistos mais a frente) que ela tenha a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e seu respectivo cônjuge ou companheiro, bem como do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião.

Igualmente, exige o inciso IV do art. 4º do Provimento nº 65/2017 certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: (a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro; (b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro e (c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

Vê-se que a normativa do Conselho Nacional de Justiça, visando dar mais segurança jurídica ao processamento extrajudicial da usucapião, inaugurou uma série de específicos requisitos a serem considerados no requerimento do interessado. Afora as particularidades citadas acima (que apenas fortaleceram requisitos já previstos no art. 216-A da Lei de Registros Públicos), o Provimento do CNJ foi além, estipulando outros documentos que devem, a priori, instruir o requerimento da usucapião extrajudicial.

Pode-se indicar, como exemplo, os seguintes documentos: (a) descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267/2001 (imóveis rurais); (b) instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; (c) declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião; e (e) certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo.

A toda evidência, pensamos que tais exigências contidas no Provimento apenas especificaram e conferiram maior segurança e confiança aos pressupostos previstos em lei, não havendo que se falar em indevida ingerência do CNJ. Entretanto, é de bom alvitre lembrar que a essência do instituto, tal como vimos, é a desjudicialização dos conflitos, a celeridade e a desburocratização da usucapião. A enxurrada de documentos e requisitos formais não pode, contudo, subverter a lógica pretendida pelo legislador, daí porque caberá ao registro de imóveis diligenciar no sentido de garantir o devido processamento da usucapião, conferindo densidade ao que fora pretendido pela lei, sem se descurar – entretanto – da pretendida e necessária segurança jurídica.

Nesse contexto, exige o § 1º do art. 4º do Provimento nº 65/2017 que, em regra, todos os documentos que instruem o requerimento inicial sejam apresentados no original. Diz-se em regra porque o § 3º do referido dispositivo estipula que “o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autênticas”.

Os demais parágrafos do art. 4º preveem outras particularidades sobre os documentos apresentados ao registro de imóveis, sendo relevante destacar alguns pontos. O § 9º, por exemplo, determina o sobrestamento de novo pedido de usucapião extrajudicial, se já houver em trâmite pedido administrativo acerca do mesmo imóvel, até o seu acolhimento ou rejeição. Trata-se de “um possível contraditório que se estabelece a partir de dois pedidos de usucapião sobre o mesmo imóvel. O primeiro, diante do direito a prioridade, acarreta o sobrestamento do segundo pedido, até a decisão final”²⁴.

O § 10 do art. 4º, por sua vez, estipula que se existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa. Vê-se que se por um lado o dispositivo privilegia a celeridade (dando continuidade ao procedimento), por outro sobreleva a segurança jurídica (ao garantir o sobrestamento da prenotação quanto à parcela controversa).

Por fim, quanto ao requerimento, o § 11 do art. 4º do Provimento nº 65/2017 aduz que se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

4.3. A ata notarial

A ata notarial, que já era bastante utilizada pelos tabeliães como meio de atestar atos e fatos jurídicos, ganhou previsão expressa no CPC/2015 como meio de prova. Tal instrumento já se encontrava regulado nos arts. 6º, III, e 7º, III, da Lei 8.935/94 (Lei dos Cartórios), atribuindo-se aos notários a competência para autenticar

24 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

fatos, cabendo aos tabeliões de notas, com exclusividade, a lavratura das atas notariais.

No tocante à usucapião extrajudicial, o art. 216-A da Lei de Registros Públicos determina que o requerimento deverá ser instruído com ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores.

A despeito, dirimindo dúvidas a respeito de qual tabelião teria a competência para lavrar a respectiva ata, o art. 5º do Provimento nº 65/2017 estipulou que a ata notarial a que se refere o art. 216-A, inciso I, da Lei de Registros Públicos será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

Para fins de usucapião, o tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial²⁵, podendo constar do instrumento imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas. Aliás, o § 2º do art. 5º do Provimento nº 65/2017 determina que a ata notarial não pode se basear apenas em declarações do requerente.

Com efeito, nesta atividade preponderantemente analítica, o tabelião tem o dever de minuciar os pormenores que identifiquem a posse e o tempo do usucapiente sobre a área que está sendo objeto da declaração. Nesse sentido, alerta Fabio Caldas de Araújo que:

A atividade do notário não é de simples cientificação, mas de demonstração do tempo de posse sobre a área na qual o possuidor alega exercer posse mansa e pacífica. A elaboração da ata notarial deve ser rica, com o fim de sanar qualquer deficiência quanto à prática de atos possessórios pelo possuidor dentro do prazo afirmado. Não se pode olvidar que a escritura pública representa documento com força probante especial sobre o conteúdo dos fatos narrados.²⁶

Justamente por isso o notário também deve mencionar na ata as circunstâncias que circundam a posse. O espelhamento da realidade fática na ata notarial - além de recomendável - é medida absolutamente importante para qualificar a posse alegada

25 Para Luiz Gustavo Montemor, embora o §1º do art. 5º do Provimento nacional afirme que “o tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências, dando uma ideia de facultatividade, cremos que o tabelião deverá comparecer ao local”. MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.
26 ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Usucapião*. 3ª edição. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 429.

pelo requerente. Daí a relevância de o interessado formular pedido prévio ao registrador perante notário, o qual orientará a devida elaboração da ata notarial, com o preenchimento adequado dos requisitos exigidos em lei.

Por fim, prevê ainda o Provimento nº 65/2017 que após a finalização da lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento da propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis (art. 5º, § 3º, Provimento nº 65/2017, CNJ).

A nosso sentir, o objetivo da ata notarial no processamento extrajudicial da usucapião é conferir mais certeza e segurança para o procedimento, afinal a ata nada mais é que a narração objetiva de um fato presenciado ou constatado pelo tabelião. Nesse contexto, como adverte o Provimento nacional, sua finalidade é apenas pré-constituir prova para o futuro. Aliás, enaltecendo a previsão legislativa da ata notarial, Ricardo Dip sentencia que, “embora o processo extrajudicial de usucapião, nos termos do CPC/2015, seja registrário, exige ele um instrumento público, que é indispensável: a ata notarial”²⁷.

Nesse contexto, pode-se afirmar que a ata notarial – em sintonia com os demais documentos exigidos pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos – “compõe o título, único e capaz, de potencialmente alterar a realidade jurídico-real correspondente à titularidade do imóvel usucapiendo”²⁸.

A seguir tratar-se-á do último capítulo deste estudo quando detalhadamente será trabalhado o processamento da Usucapião Extrajudicial ou administrativa.

27 DIP, Ricardo. *Três notas sobre Usucapião Extrajudicial*. In: DIP, Ricardo (coord.). *Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.131-145.

28 OLGADO, José Lucas Rodrigues. *O papel da ata notarial no procedimento extrajudicial de usucapião*. RDI, Vol. 79, Julho-Dezembro de 2015, Editora Revista dos Tribunais.

5. O PROCESSAMENTO DO PEDIDO DE USUCAPIÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO E A QUESTÃO DA PRENOTAÇÃO

Segundo o § 1º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Mesmíssima previsão é contida no art. 9º do Provimento nacional, ao estipular que “o requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido”.

A prenotação, sabe-se, é o ato através do qual um título ao aceder ao registro, toma um número de ordem junto ao livro protocolo, que lhe compete em razão da sequência rigorosa de sua apresentação (art. 182 da LRP). Tal número é de suma importância para a segurança jurídica do registro, uma vez que determina a prioridade do título, e “essa (prioridade) determina a preferência dos direitos reais”²⁹.

A despeito da prenotação, o Provimento nº 65/2017 do CNJ trouxe algumas específicas regras que merecem ser analisadas.

O § 9º do art. 4º, por exemplo, prevê que na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior. De igual sorte, como vimos, o § 10 do mesmo dispositivo aduz que existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

A respeito do tema, a literatura especializada assentava – antes do Provimento nacional – que o pedido extrajudicial de usucapião impediria o acesso à tabua predial de títulos contraditórios. Nesse sentido, Leonardo Brandelli³⁰ e Henrique Melo³¹ defendiam que o procedimento extrajudicial de usucapião impediria o acesso de títulos contraditórios até o seu desfecho. Tal conclusão parece ter sido adotada pelo § 4º do

29 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

30 BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa: de acordo com o novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 89.

31 MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *Usucapião extrajudicial*. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 361.

art. 17 do Provimento nº 65/2017, que determina a cessação dos efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade (salvo suscitação de dúvida) caso o pedido extrajudicial seja rejeitado (por nota devolutiva fundamentada).

Ainda sobre a prenotação, digno de nota é que a desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP³², bem como o cancelamento da prenotação. Vale dizer que todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa de seu advogado ou defensor público, por e-mail, conforme se extrai dos §§ 1º e 2º do art. 9º do Provimento nº 65/2017.

5.1. Planta e Memorial descritivo, Notificação e Concordância.

O art. 216-A, II, da LRP, exige – regra geral – a juntada de planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo, assinado por profissional 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.

Tal dispositivo deve ser analisado em conjunto com o § 2º do art. 216-A da LRP, que determina ao oficial registrador que proceda às devidas notificações dos titulares que não assinaram a planta e o memorial descritivo (notificação efetuada pelo próprio registrador, ou por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos ou, ainda, por carta com aviso de recebimento).

A despeito, adverte Luiz Montemor que “é de bom alvitre que o requerente instrua o pedido da usucapião com o máximo de assinaturas possíveis, acompanhado da justificativa da impossibilidade da anuência daqueles que não assinaram a planta e memorial descritivo”³³. A recomendação, explica o autor, tem razão de ser, porquanto “o requerente é o maior interessado no desfecho rápido do processo extrajudicial. Ademais, é contraproducente instruir o pedido sem nenhuma anuência, deixando a cargo do oficial as intimações necessárias”. Não há como discordar desta

32 Art. 205 - Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

33 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

opinião: a notificação pelo oficial registrador não deve ser a regra da sistemática da usucapião extrajudicial, devendo o interessado diligenciar previamente para que instrua o pedido com as anuências exigidas por lei.

Em todo o caso, a apresentação da planta e memorial descritivo será dispensada caso o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (§ 5º, art. 4º, Provimento nº 65/2017, CNJ).

Nesse norte, questão altamente tormentosa referia-se à necessidade de anuência de todos os titulares de direitos reais e de outros direitos averbados ou registrados na matrícula do imóvel³⁴. A suposta exigência era firmemente agravada pela parte final do § 2º do art. 216-A da LRP, ao interpretar o silêncio de qualquer daqueles como discordância. Tal inteligência foi fortemente atacada pela doutrina, vez que referida exigência conspiraria contra a usucapião extrajudicial, praticamente impossibilitando-a.³⁵

Dentre outros, Luiza Brandelli³⁶ alertava para o fato de que a nova sistemática foi muito conservadora “ao adotar o silêncio como discordância e que melhor teria sido que mantivesse o entendimento adotado para as retificações extrajudiciais (arts. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos), em que o silêncio do confinante notificado implica concordância tácita”.

Igualmente, João Pedro Lamana Paiva aduzia que:

Restará, entretanto, um problema de difícil solução na hipótese em que haja o silêncio do titular do direito real sem que isso signifique propriamente discordância com a realização do procedimento (§ 2.º do art.216-A), mas signifique indiferença às consequências de sua não manifestação expressa, que talvez venha a ser uma hipótese bastante recorrente no futuro, dada à forma como o procedimento foi concebido³⁷.

34 Vale dizer que 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, haverá a notificação destas partes pelo registrador competente, para manifestação de seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias.

35 COSTA, Valestan Milhomem da. *Os requisitos para a usucapião extrajudicial na sistemática do NCPC e a questão da competência funcional do tabelião de notas e do oficial do registro de imóveis*. RDI, Vol. 79, Julho-Dezembro de 2015, Editora Revista dos Tribunais.

36 BRANDELLI, Luiza Fontoura da Cunha. *O ITBI na usucapião administrativa*. RDI, Vol. 81, Julho-Dezembro de 2016, Editora Revista dos Tribunais.

37 PAIVA, João Pedro Lamana. *A usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC*. Disponível em: www.irib.org.br. Acesso em 13 de setembro de 2022.

Na mesma direção, Felipe Pires Pereira argumentava que a redação original do artigo 1.071 do novo CPC (artigo 216-A, LRP) transformava a usucapião extrajudicial em um “procedimento consensual para declaração da aquisição da propriedade”, de modo que o instituto já nascia falido, porquanto na maioria dos casos sempre haverá algum conflito de interesses entre as partes ou confinantes³⁸. Ademais, sustentava o autor:

A necessidade de concordância dos titulares de direito real sobre o imóvel atenta contra o próprio instituto da usucapião. Tanto no aspecto subjetivo que fundamenta a usucapião, em que a inércia omissão do titular acarreta a aquisição da propriedade pelo possuidor, quanto no objetivo, em que “a ação do tempo sana os vícios e defeitos dos modos de aquisição da propriedade porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos, divergências ou mesmo dúvidas”, sendo certo que “acabar com as incertezas é a razão final da usucapião”, é incompreensível a exigência de concordância expressa do titular que, mesmo notificado, não apresenta impugnação, interpretando-se seu silêncio como discordância.³⁹

Em virtude de tal problemática, com a edição da Lei 13.465/2017, o silêncio do notificado em manifestar seu consentimento ao pedido de usucapião no prazo de 15 dias passou a ser interpretado como concordância, como se pode observar da parte final do § 2º do art. 216-A da LRP:

§ 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)

Na mesma direção, o art. 10 do Provimento do CNJ estipula que se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a

38 PEREIRA, Felipe Pires. *A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC*. Conjur. Consultor Jurídico. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em 16 de agosto de 2022.

39 Idem.

qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

O que se tem, de fato, é que a mudança normativa, acertadamente, privilegiou a efetividade do procedimento extrajudicial. Nesse sentido, aduz Felipe Maciel Barros que:

(...) há de se ressaltar que a interpretação do silêncio como anuência não ofende as garantias do contraditório e da ampla defesa, de forma que a boa-fé do pretendente/adquirente e o lastro probatório que justifique a lavratura da ata notarial devem gerar a presunção em desfavor daquele que foi devidamente notificado, ainda que por edital. Não se está a dispensar as garantias constitucionais ao proprietário, mas tão somente as adequando aos paradigmas processuais atuais, que alçam a efetividade a um patamar que permite sua sobreposição nos casos de colisão com outros princípios. Pode-se afirmar, portanto, que a usucapião extrajudicial individual passou a existir, em termos práticos, com a Lei 13.465/17, devendo ser aplaudida a inovação.⁴⁰

Sobre o ponto, o Provimento nº 65/2017 desceu em minúcias e regulamentou detalhadamente a notificação e a concordância dos titulares daqueles direitos. O § 1º do art. 10, por exemplo, determina que a notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificada comparecer em cartório. Se, entretanto, o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas (§ 2º, art. 10, Provimento nacional). Em todo o caso, a notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento (desde que acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram)⁴¹.

40 BARROS, Felipe Maciel. *Usucapião extrajudicial ganha efetividade prática com a Lei 13.465/2017*. CONJUR, Consultor Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br>. Acesso em 16 de agosto de 2022.

41 Embora as referidas modalidades de notificação tenham maior possibilidade de atingirem suas finalidades, o fato é que a prática indica que tais notificações nem sempre se concretizam. Daí porque o Provimento nacional, no art. 11, prevê a seguinte regra: *Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o*

Apesar da previsão contida na parte final do § 2º do art. 216-A da LRP, o § 5º do art. 10 do Provimento nº 65/2017 – visando conferir mais segurança e publicidade ao procedimento extrajudicial – determina que na notificação conste expressamente a informação de que o transcurso do prazo sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

Ainda sobre o tema, dignos de nota são os §§ 7º e 8º do art. 10 do Provimento nacional. Segundo o primeiro dispositivo, o consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público. Tal possibilidade em tudo dialoga com a desburocratização da usucapião, vez que indubitavelmente confere mais celeridade e dinamismo ao procedimento extrajudicial. Na mesma direção, o § 8º do art. 10 estipula que a concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

Com efeito, embora a regra seja a anuência dos titulares dos direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, o art. 13 do Provimento nacional considera outorgada o consentimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seuscessionários envolvendo o imóvel usucapiendo⁴².

silêncio do notificando como concordância. Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

42 O § 1º do art. 13 do Provimento nº 65/2017 exemplifica que títulos ou instrumentos podem demonstrar a situação estampada no caput do dispositivo: *§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput: I – compromisso ou recibo de compra e venda; II – cessão de direitos e promessa de cessão; III – pré-contrato; IV – proposta de compra; V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.*

Em qualquer dos casos, a análise dos documentos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião (art. 13, § 4º, Provimento nº 65/2017, CNJ).

Sobre o ponto, Dierle Nunes e Antônio Aurélio de Souza Viana tecem severas críticas, afirmando que o referido dispositivo possibilita a perda de bens sem o devido processo constitucional, sem contraditório e sem ampla defesa. Para os respeitados autores, o CNJ “vai muito além da regulamentação, pois cria uma hipótese claramente inconstitucional de perda de bens sem o devido processo”⁴³.

5.2. Notificação das Fazendas e publicação de Editais

Após o protocolo do requerimento com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis competente irá autuar o procedimento. Estando, este, regularmente instruído com todos os requisitos e documentos previstos em lei, o oficial dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou pelo Correio com aviso de recebimento, para que estes Entes Federados apresentem manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias (art. 216-A, § 3º, LRP c/c art. 15 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Caso os Órgãos Públicos permaneçam inertes diante da notificação, o procedimento terá regular andamento, não impedindo-se eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião. Em todo o caso, admite-se a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento (§§ 1º e 2º do art. 15 do Provimento nº 65/2017 do CNJ). Caso pretenda impugnar o requerimento, certamente a Fazenda Pública alegará que o bem é público e, portanto, inusucapível.

Trata-se da norma estatuída no § 3º do art. 15 do Provimento nº 65/2017 do CNJ, que estabelece que “apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e

43 NUNES, Dierle; VIANA, Antônio Aurélio de Souza. *Minuta do CNJ sobre usucapião extrajudicial contrária a Constituição*. CONJUR, Consultor Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br>. Acesso em 15 de agosto de 2022.

enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião”. Aqui, pretendeu o CNJ privilegiar a posição da Fazenda Pública, conferindo densidade ao interesse público, muito embora nos pareça que nada impede que em tais casos a conciliação ou a mediação possam surtir efeitos.

Doutro lado, 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 dias (art. 216-A, § 4º, LRP). Interessante observar que a lei prevê que regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias autorize a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação (art. 216-A, § 14, LRP c/c o § 4º do art. 16 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Tal edital, importante dizer, “será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC” (art. 16, caput, do Provimento nº 65/2017 do CNJ). O edital conterá: I – o nome e a qualificação completa do requerente; II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio; IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 16, § 1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

5.3 Impugnações ao pedido e a Conciliação e Mediação promovida pelo registrador

O art. 14 do Provimento do CNJ estipula que “a existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião”. De toda sorte, determinados legitimados (certos ou incertos) poderão apresentar impugnação ao pedido de usucapião extrajudicial.

Nesse caso, determina o § 10º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos que:

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.

Ocorre que o parágrafo único do art. 14 do Provimento nº 65/2017, visando potencializar a solução extrajudicial da usucapião, adotou técnica conciliatória para tratar desta impugnação. Segundo o dispositivo, a impugnação do titular do direito poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. No mesmo sentido, estipula o art. 18 do Provimento do CNJ que “em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas”.

De todo modo, não sendo frutífera a solução pacífica do conflito, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. Neste caso, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião, entregando os autos do pedido ao requerente (§§ 1º e 2º do art. 18 do Provimento nº 65/2017, CNJ).

5.4. Diligências registrais ordinárias e extraordinárias

No processamento extrajudicial da usucapião o registrador enfrentará situações que exigirá sua atividade de diligência com o fito de suprir eventuais deficiências do requerimento formulado. Nesse sentido, o § 5º do art. 216-A da LRP estipula que “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”. Na mesma direção, dispõe o art. 17, *caput*, do Provimento nº 65/2017 que “para a elucidação de quais dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado”.

Sobre esta faculdade, Roberto Paulino entende que “deve ser exercida com a necessária cautela, pois ordinariamente o oficial não tem formação técnica em engenharia e a inspeção deve se proceder dentro do que é possível verificar sem essa habilitação específica”⁴⁴.

Para Fabio Caldas de Araújo, contudo, tais dispositivos conferem o poder para diligências extraordinárias ao registrador, com o fim de ultimar o procedimento integrativo. Para o autor, com base na autorização legal, “é possível a requisição direta ou por meio de solicitação ao juízo de informações aos órgãos públicos e autarquias que centralizam informações sobre os potenciais interessados, na tentativa de localização (SIEL, BACEN, CVM, INSS)”⁴⁵.

No ponto, digna de nota é a previsão incluída pela Lei nº 13.465/2017. Caso o requerimento não seja instruído com os documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse (justo título), tais dados poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial (art. 216-A, § 15, LRP e § 1º do art. 17 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

A previsão é salutar, pois conforme lição de Luiz Montemor, a ausência ou insuficiência de documentos ou justo título que atestem a continuidade, origem e o tempo da posse, poderia comprometer o pedido, “pois haveria uma clara dificuldade na comprovação do preenchimento dos requisitos da prescrição aquisitiva”⁴⁶.

A despeito desta justificação, o referido autor traz duas importantes observações:

(...) conquanto a justificação não possua mais disciplina própria no NCPC (no CPC revogado encontrava-se no capítulo das medidas cautelares, embora a doutrina nunca tenha reconhecido sua natureza cautelar) e esteja inserida na parte de produção de provas, ela não se confunde com a produção antecipada de prova que é produzida no processo, diante do risco de pericimento (presença do *fumus boni juris* e *periculum in mora*). Na justificação, a prova é produzida unilateralmente para ser utilizada posteriormente, embora, em sede de usucapião extrajudicial, a prova é produzida para formar a convicção do oficial de registro de imóveis. A segunda observação reside em saber quem é a serventia extrajudicial que alude o § 15 do artigo 216-A da LRP. É o tabelião de notas ou o oficial de registro de imóveis? Sustenta a oficiala e tabeliã de notas Letícia

44 ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil*. Revista Conjur, 18.05.2015. Disponível em: [www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiaoextrajudicial-codigo-processo-civil?].

45 ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Usucapião*. 3ª edição. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 433.

46 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

Franco Maculan Assumpção que o tabelião de notas é o responsável pela justificação administrativa, que se opera por meio de lavratura de Escritura de justificação em analogia ao que dispõe o Código do Notariado de Portugal. Por outro lado, não devemos nos afastar da ideia de que a decisão de mérito, acolhendo ou rejeitando o pedido de usucapião, cabe ao oficial de registro de imóveis, e a exemplo do que ocorre no processo jurisdicional, a prova deve ser produzida perante o agente delegado que irá proferir a decisão final, pautado no seu livre convencimento.⁴⁷

Nesse sentido, portanto, a justificação administrativa pode ser compreendida como um “incidente no bojo do procedimento administrativo de usucapião, presidido pelo oficial de registro de imóveis, voltada às situações onde o requerente não possui o justo título ou são insuficientes os documentos que demonstrem uma relação jurídica com o titular do imóvel”⁴⁸.

Ainda sobre tais diligências, determina o § 8º do art. 216-A da LRP que ao final delas, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. Igualmente, estipula o § 2º do art. 17 do Provimento nacional que se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

Percebe-se que a legislação registral, bem como o Provimento do CNJ buscaram solucionar eventuais irregularidades no requerimento da usucapião administrativa, tudo com o fim de evitar que tais “defeitos” possam dar azo à judicialização do conflito.

De todo modo, a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião (§ 9º, art. 216-A, LRP e § 3º do art. 17 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Ademais, havendo a rejeição do requerimento, o requerente poderá impugnar a decisão no prazo de 15 dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

47 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

48 Idem.

5.5. Fase final do procedimento: deferimento e matrícula registral

Após todas as fases anteriormente descritas (notificações dos legitimados, ciência aos entes públicos e publicação de editais) e estando formalmente em ordem a documentação (e não havendo impugnação), o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião⁴⁹.

Tal ato “registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso” (§ 6º do art. 216-A da LRP). O art. 20 do Provimento nº 65/2017, por sua vez, aduz que o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

Vale dizer que o ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião” (§ 5º do art. 20 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Ainda sobre o tema, o Provimento nacional elenca algumas regras específicas, quais sejam: (i) na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente (art. 20, § 1º); (ii) caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente (art. 20, § 2º); (iii) a abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de *habite-se* (art. 20, § 3º); e (iv) tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere (art. 20, § 4º).

49 Provimento nº 65/2017- CNJ: Art. 22. *Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.*

De toda sorte, eventuais restrições administrativas ou gravames judiciais regularmente inscritos sobre o imóvel usucapiendo não serão extintas caso haja o reconhecimento extrajudicial da usucapição. Para que tais gravames e restrições sejam cancelados, a parte requerente deverá formular pedido próprio à autoridade que emitiu a ordem (art. 21, §§ 1º e 2º do Provimento nº 65/2017), nada impedindo que eventuais credores ou entes públicos expressamente consentam com a extinção dos gravames no procedimento extrajudicial⁵⁰.

Por fim, quanto aos imóveis rurais, determina o art. 19 do Provimento do CNJ quais os critérios que devem ser observados para o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapição: i) prova de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula; ii) exibição do CCIR mais recente, expedido pelo INCRA e, iii) certificação do INCRA nos casos em que se exige o georreferenciamento de imóveis rurais, de acordo com as áreas e os prazos previstos na Lei 10.267/01 e decretos regulamentares.

Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento da dúvida, nos termos da Lei de Registros Públicos (§ 7º do art. 216-A da LRP c/c art. 23 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

5.6. A questão do imposto de transmissão, dos emolumentos e da gratuidade

Sobre a usucapição extrajudicial, algumas questões controversas estão sendo ou foram suscitadas recentemente.

A primeira delas trata-se da incidência ou não do ITBI na usucapição extrajudicial. Sobre o tema, sabe-se que o fato gerador do ITBI é a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

Em relação ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal entende que a usucapição – por se tratar de forma

50 Provimento nº 65/2017 - **CNJ**: Art. 22. (...) § 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapição.

originária de aquisição da propriedade – não faz parte do campo de incidência da exação municipal. Nesse sentido, tem-se o RE 94.580-6/RS:

Imposto de transmissão de imóveis. Alcance das regras dos arts. 23, inc. I da Constituição Federal e 35 do Código Tributário Nacional. Usucapião. A ocupação qualificada e continuada que gera a usucapião não importa em transmissão de propriedade do bem. À legislação tributária é vedada alterar “a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos, conceitos e formas de direito privado” (art. 110 do CTN). Registro da sentença sem usucapião sem pagamento do imposto de transmissão. Recurso provido declarando-se inconstitucional a letra h, do inc. I, do art. 1.º da Lei 5.384, de 27.12.1966, do Estado do Rio Grande do Sul.

Igualmente, o STJ compreende que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade; ou seja, não há transferência de domínio ou vinculação entre o proprietário anterior e o usucapiente. Precisamente por isto, o registro da usucapião no cartório de imóveis serve não para constituir, mas para dar publicidade à aquisição originária (alertando terceiros), bem como para permitir o exercício do *ius disponendi* (direito de dispor), além de regularizar o próprio registro cartorial⁵¹. Daí porque não há que se falar em incidência do imposto de transmissão.

Nada obstante isso, o fato é que com o advento da usucapião extrajudicial discutia-se se o referido procedimento administrativo teria o condão de alterar a natureza jurídica da usucapião (passando a ser constitutiva e não declaratória). A despeito, em artigo específico sobre o tema, Luiza Brandelli sentencia “que o que ocorre na usucapião é a prescrição aquisitiva, ou seja, a aquisição do direito material (direito real sobre um bem) pelo decurso do prazo legal estabelecido, que se consuma independentemente de qualquer outra coisa”. Nessa perspectiva, continua a autora, “a decisão administrativa que reconhece a usucapião continua sendo declaratória e tem o efeito de tornar público o direito real adquirido”⁵².

Assim, a usucapião – ainda que na modalidade extrajudicial – não pode ser fato gerador do imposto municipal. Como assevera Luiza Brandelli, “não bastasse a ausência do núcleo essencial do fato jurídico tributário, qual seja o ato de transmitir,

51 STJ, REsp. 118.360/SP, DJ 02.02.2011.

52 BRANDELLI, Luiza Fontoura da Cunha. *O ITBI na usucapião administrativa*. RDI, Vol. 81, Julho-Dezembro de 2016, Editora Revista dos Tribunais.

também não está presente na usucapião administrativa a onerosidade, outro requisito essencial para incidência do ITBI⁵³.

Por essas específicas razões e diante do desenvolvimento de debates acadêmicos sobre a incidência do ITBI na usucapião extrajudicial, o CNJ – através do Provimento nº 65/2017 – estampou no art. 24 que “o oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio”.

Em todo o caso, como alerta Luiz Montemor, caberá ao oficial de registro de imóveis diligenciar com acuidade e critério, com o fim de evitar o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema vigente de transmissão de propriedade e, ainda, da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários⁵⁴.

Muito embora o Supremo Tribunal Federal se posicione pela não incidência de quaisquer impostos de transmissão da propriedade na usucapião, pois, como visto, trata-se de aquisição originária e, portanto, não há vínculo entre aquele que perde a propriedade e aquele que a adquire por prescrição aquisitiva, este parece não ser o entendimento do Estado da Paraíba.

De acordo com a Lei Estadual nº 5.123 de 27 de janeiro de 1989, inclui-se entre as hipóteses de incidência do imposto sobre a transmissão “causa mortis” e doação de quaisquer bens ou direitos – ITCD, a sentença declaratória ou o reconhecimento extrajudicial de usucapião (art. 3º, V).

Verifica-se ainda que a incidência do imposto sobre a aquisição por usucapião teve a oportunidade de ser revista quando da edição da Lei Estadual nº 11.301 de 14 de março de 2019. Contudo, a Lei alterou o dispositivo que antes previa somente a sentença declaratória de usucapião para incluir o reconhecimento extrajudicial.

Vimos que o ITBI, em conformidade com o entendimento dos tribunais superiores e da doutrina, não é devido para as aquisições de imóveis por usucapião. Trata-se de decorrência lógica da própria forma de aquisição. Ou seja, não há transmissão, ato que importa em transferência ou transmutação jurídico-real da propriedade.

53 Idem.

54 MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

Tratando-se de aquisição originária, se opera mediante o mero preenchimento de requisitos fáticos e observáveis no mundo concreto cuja sentença ou reconhecimento extrajudicial são meramente declaratórios. O juiz ou o Oficial Registrador, ao reconhecerem a aquisição da propriedade – que já ocorreu, antes mesmo da distribuição da ação ou do protocolo do requerimento – estão apenas possibilitando ao adquirente que inscreva seu título de propriedade para fins de disponibilidade e controle patrimonial.

A constituição da propriedade se perfaz na verificação, no mundo fático, dos requisitos da usucapião, e não com a sentença de usucapião ou o reconhecimento extrajudicial que, ao revés, são meramente declaratórios e não constitutivos. O bem é adquirido pelo usucapiente livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações.

A usucapião, outrossim, se perfaz em exceção ao sistema de registro imobiliário de título e modo adotado no Brasil, cuja propriedade imobiliária só se transmite, intervivos, pelo registro (art. 1.245, CC).

Temos que o ITCD é o imposto sobre as transmissões causa mortis e doações. Diante disso, a análise da pertinência da incidência deste imposto sobre a aquisição por usucapião exige que esta se enquadre no gênero transmissão causa mortis ou no gênero doação.

A transmissão causa mortis nada mais é do que a sucessão dos bens do falecido. Trata-se de aquisição pelos herdeiros ou legatários da herança deixada pelo falecimento de pessoa natural. Pelo princípio adotado na legislação civil pátria (art. 1.784, CC), a transmissão da propriedade imobiliária se opera como exceção ao sistema de título e modo, ou seja, a propriedade é adquirida independentemente do registro, desde o momento da abertura da sucessão – que se perfaz com o falecimento, ainda que presumido, do autor da herança.

Não parece ser razoável enquadrar a usucapião como transmissão causa mortis. O usucapiente, que adquire a propriedade em face da prescrição aquisitiva em desfavor do proprietário tabular, não é, necessariamente – embora possa ser, dependendo do caso concreto – herdeiro ou legatário deste. A sua aquisição não decorre do direito de sucessão, mas sim do exercício de fato da posse qualificada no tempo sobre o imóvel.

Por outro lado, também não parece ser razoável incluir a usucapião como espécie de doação. Ora, o reconhecimento da aquisição originária não depende da manifestação de vontade do proprietário tabular. Se assim o fosse, existiria negócio

jurídico entre ambos e, fazendo-se a devida formalização, o título ingressaria no registro, perfazendo-se a transmissão – aqui sim, ensejadora de imposto – de um para o outro. Mas não é o que ocorre na usucapião. A aquisição, repisa-se, originária, decorre do mero comportamento qualificado do adquirente e da inércia do proprietário tabular. Inércia não se confunde com a prática de nenhum ato, notadamente o ato de liberalidade que provoca a doação.

Tem-se ainda que a própria Lei Estadual que institui o ITCD sobre a usucapião reconhece que a sentença judicial tem efeitos meramente declaratórios. Com isso, somado aos argumentos acima enunciados, torna-se indefensável a tese de que a aquisição originária decorrente da usucapião possa se enquadrar em quaisquer espécies de imposto de transmissão da propriedade, pois, ao revés do que a Lei tenta emplacar, a usucapião não é uma transmissão causa mortis, tampouco é ato de liberalidade.

Doutro lado, considerando a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos, o Provimento nº 65/2017 do CNJ estipulou no art. 26 que, enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

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

Igualmente, previu o parágrafo único do art. 26 do provimento nacional que diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da

usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Digno de nota sobre a questão dos emolumentos é se a gratuidade se aplica ao procedimento extrajudicial de usucapião. Luiz Montemor entende que não. Segundo o autor:

Se a usucapião extrajudicial é uma faculdade concedida ao requerente, não lhe podendo ser negado o acesso à justiça, e se o indigitado artigo 98 do CPC atesta que a gratuidade nas notas e registro é necessária à efetivação de uma decisão ou à continuidade de um processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido, conclui-se que, por falta de previsão legal, e por se tratar de um processo de natureza administrativa, não se cogita do benefício da gratuidade no procedimento extrajudicial de usucapião. Logo, àqueles que não têm condições de suportar os custos com o processo administrativo (ata notarial, profissional técnico, intimações, certidões forenses, editais, registro de imóveis etc.), resta a via judicial.

Doutro lado, dissonando da posição acima, há quem defenda a extensão da gratuidade aos processos administrativos de usucapião sempre que o requerente for hipossuficiente. Nesse sentido, Jeferson Canova entende que:

A gratuidade da justiça no novel códex processual deita efeitos no fornecimento do serviço com natureza forense, inclusive quando prestado pelos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, e não decorra, necessariamente, de decisão judicial, razão pela qual o utente hipossuficiente tem direito à concessão da gratuidade na lavratura de escrituras de inventário, partilha, separação, divórcio e ata notarial em usucapião extrajudicial no Cartório de Notas, cuja isenção se estende para os atos registrares decorrentes perante o Cartório de Registro de Imóveis, por força do art. 98, §1º, I e IX, do novo CPC.⁵⁵

Diante desse painel, o fato é que tem prevalecido – corretamente, segundo pensamos – a ideia de que os emolumentos têm caráter de taxa e, justamente por isso, como qualquer caso envolvendo exação, eventual isenção teria que ter previsão legal. O que não é o caso a usucapião extrajudicial.

Com efeito, temos que a impossibilidade da usucapião se dar extrajudicialmente (por questões de ausência de gratuidade) não impede que se

55 CANOVA, Jeferson Canova. *A gratuidade dos serviços forenses prestados pelos Cartórios de Notas e de Registros de Imóveis*. Migalhas, 14 de junho de 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br>. Acesso em 15 de agosto de 2018.

processe a aquisição da propriedade pela via judicial. Entretanto, para Ricardo Dip, tal resposta seria exatamente a frustração da norma insculpida no art. 216-A. Isso porque, sustenta o Desembargador do TJSP:

Esse dispositivo emergiu para retirar do Judiciário as usucapiões suscetíveis de consenso, todas elas, incluídas as dos necessitados de patrocínio jurídico estatal. Ora bem, considere-se este dado: noticiase que mais de 90% dos processos judiciais de usucapião em curso pelas Varas de Registros Públicos da Capital de São Paulo são feitos que transitam com o benefício da gratuidade. Não posso dizer, é certo, se essa quantidade é ou não similar à de outras Comarcas do Brasil, mas apostaria que, no geral, não será demasiada a diferença. Então, eis o ponto: a adotar-se a solução que parece mais cômoda, mantendo os casos de gratuidade no âmbito exclusivo do Judiciário, a nova norma estaria frustrada à partida.⁵⁶

A toda evidência, a melhor alternativa – defendida, inclusive, pelo ilustre Desembargador Ricardo Dip – é o Estado assumir os custos dos atos notariais e registrários nos casos envolvendo assistência gratuita, ainda que por meio de compensação com as custas que devam recolher-se. Entretanto, até ulterior deliberação legislativa, entendemos que a onerosidade do procedimento extrajudicial da usucapião será a nota que irá reger o referido instituto.

5.7 Ausência de efetividade da Usucapião Extrajudicial

A regulamentação do pedido de usucapião no registro imobiliário, em tese, foi muito bem estruturada e ficou evidente que a tentativa de dar celeridade e desburocratizar a regularização de imóveis, não afastou a segurança e confiabilidade dos registros imobiliários. Prova disso que durante todo o procedimento é assegurado aos titulares de direitos reais, aos terceiros interessados, e de maneira especial, às Fazendas Públicas à oportunidade de impugnar o requerimento.

Porém, infelizmente, em alguns casos, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, quando notificados a cerca de um procedimento de usucapião extrajudicial, se manifestam de maneira completamente genérica e sem comprovações fáticas do interesse público, causando nesses casos a ineficácia do

⁵⁶ Extraído da entrevista concedida por Ricardo Dip à Academia Notarial Brasileira sobre a Usucapião Extrajudicial. Disponível em: <http://www.notariado.org.br> Acesso em 15 de agosto de 2018.

procedimento de usucapião extrajudicial, uma vez que o procedimento deverá ser judicializado, perdendo, portanto, o condão principal da extrajudicialidade do procedimento, como por exemplo a celeridade, a economia processual, as custas judiciais bem como pagamento de honorários ao advogado da parte vencedora pelo vencido, entre outros.

Neste sentido, e na tentativa de coibir tais impugnações, o TJ-BA em seu provimento nº 21/2019⁵⁷, no Art.12, §§ 1º e 2º, versa o seguinte:

§ 1º. A impugnação imotivada não impedirá o reconhecimento pela via extrajudicial

§ 2º. Serão consideradas imotivadas as impugnações que:

- a. O interessado apresentar de forma genérica a informação de que a retificação causará avanço na sua propriedade ou posse, sem indicar onde e de que forma isso ocorrerá;
- b. não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;
- c. ventilam matérias absolutamente estranhas aos requisitos da usucapião ou do procedimento extrajudicial;
- d. não contenha a qualificação do impugnante, de modo que impossibilite sua identificação, e intimações.

Como podemos analisar, de forma bastante acertada, através do provimento em questão, o TJ-BA inaugurou um precedente importantíssimo, pois permite ao registrador de imóveis dar continuidade ao procedimento de usucapião extrajudicial, caso considere imotivada a impugnação de qualquer interessado, incluindo os entes públicos, tornando o procedimento extrajudicial muito mais efetivo pois afasta a obrigatoriedade de se encerrar o procedimento extrajudicial e dar continuidade pelo rito judicial da usucapião.

De antemão, não há o que se falar que os §§ 1º e 2º do art. 12 do Provimento 21/2019 do TJ-BA, de alguma forma enfraqueceram os privilégios dados a Fazenda Pública, pois estes parágrafos atacam unicamente as impugnações imotivadas, e da mesma maneira quando analisamos a previsão do § 4º do art. 12 do Provimento 21/2019 do TJ-BA:

§4º. A decisão de desconsideração da impugnação imotivada deverá indicar a hipótese normativa enquadrada, estará sujeita ao

⁵⁷ PROVIMENTO CONJUNTO Nº CGJ/CCI - 21/2019, disponível em:

<http://www7.tj.ba.gov.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=23192&tmp.secao=28>. Acesso em 15 out 22.

procedimento de dúvida, e o impugnante será informado da decisão por meio eletrônico, preferencialmente, ou por carta com AR, a qual será considerada cumprida se recebida por qualquer pessoa no endereço constante da impugnação como sendo da residência do impugnante.

Pode-se visualizar claramente o cuidado que se teve em não ofender as garantias do contraditório e da ampla defesa, visto que a impugnação imotivada estará sujeita ao procedimento de dúvida, mais ainda no caso das Fazendas Públicas, que por terem o privilégio de se manifestarem em qualquer fase do processo, caso tenha sua primeira manifestação considerada imotivada, terá ainda a possibilidade de apresentar nova manifestação apresentando as devidas comprovações do interesse público sobre o objeto da usucapião.

Mas não tão somente quanto à questão da impugnação imotivada, inovou o Tribunal de Justiça da Bahia, mas também quanto ao aproveitamento de atos praticados no âmbito extrajudicial pelo Judiciário, quando houver a conversão do procedimento de Usucapião, senão vejamos no Art. 14º do mesmo Provimento 21/2019 do TJBA:

Art. 14. As intimações, notificações, publicações e produção de atos realizados na esfera extrajudicial deverão ser aproveitadas no processo judicial, para não repeti-los, a menos em casos de constatação de nulidade pelo magistrado.

Notadamente, trata-se de outro acerto por parte do Tribunal, uma vez que o aproveitamento dos atos pelo Judiciário traz celeridade e economia processual.

É lamentável que por enquanto os supracitados dispositivos estejam disponíveis apenas aos procedimentos de Usucapião Extrajudicial que tramitam nos cartórios situados no estado da Bahia, pois caso houvessem sido incorporados por Provimento posterior ao 65/2017 pelo Conselho Nacional de Justiça, para o âmbito e abrangência em todo o território nacional tornaria o procedimento de usucapião extrajudicial muito mais eficaz e porque não se dizer mais confiável e célere, visto que por vezes os Requerentes ainda preferem ingressar diretamente pelo rito judicial, por receio de ao ingressar pela via extrajudicial ser surpreendido por uma contestação imotivada da Fazenda Pública causando-lhes prejuízos e atrasos na apreciação de seu direito.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião extrajudicial parece um excelente caminho para solucionar, de forma ágil e eficiente, a usucapião consensual, tornando-se, desse modo, um excelente e útil instrumento para a desjudicialização e desburocratização dos conflitos relacionados à posse, bem como uma ferramenta preciosa para efetivar o direito fundamental à propriedade, constitucionalmente previsto no art. 5º, inciso XXI da Constituição.

No entanto, apesar dos inúmeros benefícios da usucapião extrajudicial, é importante destacar a necessidade de cuidado na identificação de possíveis fraudes e abusos por parte dos particulares, exigindo que as provas aduzidas sejam compatíveis com a formalização de um processo de usucapião, bem como que o estudo temporal seja sempre respeitado.

Em relação à impugnação das Fazendas Públicas, é necessário destacar que, apesar de legítima pelo direito, essas ações podem se tornar prejudiciais para o bom andamento da usucapião extrajudicial, principalmente se tratando de impugnações imotivadas, não podendo passar despercebidas a finalidade apenas de cumprir a obrigação de se manifestar no procedimento muitas vezes sem o devido estudo concreto de cada caso.

Encontrou-se o Provimento 21/2019 do TJBA uma solução célere e eficaz, para coibir a prática das impugnações imotivadas tanto por parte de particulares, mas principalmente oriundas das Fazendas Públicas, que por vezes impedem a efetivação do procedimento da Usucapião pelas vias administrativas, aumentam o número de processos judiciais e trazem incertezas para os potenciais beneficiários.

Assim, nota-se que é necessário que as Fazendas Públicas se policiem e evitem impugnar frequentemente os procedimentos de usucapião extrajudicial, sob pena de acirrar ainda mais a instabilidade já existente na área imobiliária da sociedade.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V: enunciados aprovados*. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil*. *Revista Conjur*, 18.05.2015. Disponível em: [www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiaoextrajudicial-codigo-processo-civil?].
- ALVIM, Arruda. *A usucapião extrajudicial e o novo Código de Processo Civil*. *Revista de Direito Imobiliário (RDI)*, ano 38, vol. 79, 2015.
- ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Usucapião*. 3ª edição. São Paulo: Malheiros, 2015.
- ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. *A usucapião extrajudicial após a Lei 13.465/2017 e a escritura de justificação notarial*. Disponível em: <www.notariado.org.br. Acesso em 14 ago 2022.
- BARROS, Felipe Maciel. *Usucapião extrajudicial ganha efetividade prática com a Lei 13.465/2017*. *CONJUR*, Consultor Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br. Acesso em 16 ago 2022.
- BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa: de acordo com o novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRANDELLI, Luiza Fontoura da Cunha. *O ITBI na usucapião administrativa*. *RDI*, Vol. 81, Julho-Dezembro de 2016, Editora Revista dos Tribunais.
- CANOVA, Jeferson Canova. *A gratuidade dos serviços forenses prestados pelos Cartórios de Notas e de Registros de Imóveis*. *Migalhas*, 14 de junho de 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/>. Acesso em 15 ago 2022.
- CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1988.
- PROVIMENTO N.52/2020-TJMT/CM. DJE 16.11.2020
- CARNACCHIONI, Daniel Eduardo. *Curso de Direito Civil: direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.
- ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO – Anoreg/RS, disponível em: <https://anoregrs.org.br/2021/02/25/a-importancia-da-atividade-notarial-e-registral-no-processo-de-desjudicializacao-e-vista-pela-procura-das-partes-e-dos-advogados-pelo-servico/>. Acesso em 15 de outubro de 2022

I Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/915>. Acesso em 15 de outubro de 2022
COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas, Direito Autoral. 7 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. v.4.

COLLUCI, Ricardo. *Direito notarial e novo Código de Processo Civil: reflexões sobre instrução probatória e desjudicialização*. REPRO, Vol. 279, Maio de 2018. Editora Revista dos Tribunais.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017*. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: [www.cnj.jus.br]. Acesso em 15 de agosto de 2022.

COSTA, Valestan Milhomem da. *Os requisitos para a usucapião extrajudicial na sistemática do NCP e a questão da competência funcional do tabelião de notas e do oficial do registro de imóveis*. RDI, Vol. 79, Julho-Dezembro de 2015, Editora Revista dos Tribunais.

CORREIA, Jonas Ricardo. *Usucapião no Novo CPC*. 3 ed. Campo Grande: Contemplar, 2018.

COUTO, Mônica Bonetti; CRUZ, Luana Pedrosa de Figueiredo. *Desjudicialização e novo Código de Processo Civil: análise à luz das técnicas inseridas no sistema processual brasileiro*. REPRO., Vol. 271, Setembro de 2017, Editora Revista dos Tribunais.

CYRINO, Rodrigo Reis. *Usucapião extrajudicial: aspectos práticos e controvertidos*. Colégio Notarial do Brasil. Publicado em 14.03.2016. Disponível em: <www.notariado.org.br>. Acesso em 15 ago 2022.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4.

DIP, Ricardo. *Três notas sobre Usucapião Extrajudicial*. In: DIP, Ricardo (coord.). ***Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil***. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. *Curso Didático de Direito Civil*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2017.

DRUMMOND, Paulo Henrique Dias; CROCETTI, Priscila Soares. *O ensino jurídico na Curitiba da primeira metade do século XX: Filosofia do Direito, Direito Civil e Direito Penal nos albos da Faculdade de Direito da Universidade do Paraná*. 2017. Disponível em: <<http://www.direito.ufpr.br/portal/setor-2/historia/>>. Acesso em: 10 out. 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: reais*. 8 ed. rev., ampl. e atual. Bahia: Juspodivm, 2012.

FIUZA, César. Direito Civil: Curso Completo. 17. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

FREITAS, G.P. Desjudicialização: Parte importante da agenda de reformas do Poder Judiciário brasileiro. Revista Dialética de Direito Processual, vol. 15, n. 1, jan./mar. 2015. Disponível em: <<https://revistas.unibrasil.com.br>>. Acesso em: 01 out. 2022

FRIEDRICH Karl Von Savigny. In: BIOGRAFÍAS y vidas: La Enciclopedia Biográfica em Línea. 2004-2017. Disponível em: <<https://goo.gl/d6q4Np>>. Acesso em: 9 out 2022.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. Disponível em: <<https://goo.gl/6bn45z>>. Acesso em: 16 ago. 2022.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC. 1 ed. São Paulo: Habermann, 2016.

HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: Pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. Revista Eletrônica de Direito Processual, Ano 15. Vol 22. Nº 1. jan/abril 2021 Disponível em: < <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/56701/36324>> Acesso em: 18 dez. 22.

LOPES, J. C., & PIRES, M. C. *Desjudicialização: Um olhar sobre as políticas de desjudicialização no Brasil*. Revista de Direito Público, (3), 44-60, 2020.

MATOS, Adriana Abreu de. Usufruto Extrajudicial de Imóvel Rural: breves considerações a partir do Estado do Rio Grande do Norte. Revista IHU On-Line, São Leopoldo, v. 33, n.133, 2013. Disponível em: <http://www.ihu.unisinos.br/index.php?option=com_content&view=article&id=2047&Itemid=257>. Acesso em: 30 mar. 2022.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado*. RDI, Vol. 82, Janeiro-Junho de 2017. Editora Revista dos Tribunais.

MELLO, *Usucapião extrajudicial*. São Paulo: YK Editora, 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3.

MONTEMOR, Luiz Gustavo. *A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. RDI, Vol. 84, Janeiro-Julho de 2018, Editora Revista dos Tribunais.

NUNES, Dierle; VIANA, Antônio Aurélio de Souza. *Minuta do CNJ sobre usucapião extrajudicial contrária a Constituição*. CONJUR, Consultor Jurídico. Disponível

em:<<https://www.conjur.com.br/2017-abr-19/minuta-cnj-usucapiao-extrajudicial-contraria-constituicao>>. Acesso em 15 ago 2022.

OLGADO, José Lucas Rodrigues. *O papel da ata notarial no procedimento extrajudicial de usucapião*. RDI, Vol. 79, Julho-Dezembro de 2015, Editora Revista dos Tribunais.

PAIVA, João Pedro Lamana. *O Código de Processo Civil e suas repercussões nas atividades notariais e registras*. RDI, Vol. 83, Julho-Dezembro de 2017. Editora Revista dos Tribunais.

PAIVA. *A usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC*. Disponível em: <www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-usucapiao-extrajudicial-e-outros-temas-importantes-no-novo-cpc>. Acesso em 14 ago 2022.

PEREIRA, Felipe Pires. *A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC*. Conjur. Consultor Jurídico. Disponível em:<<https://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em 15 ago 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/YzezMz>>. Acesso em: 20 ago. 2022.

RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 5. Disponível em: <<https://goo.gl/147mec>>. Acesso em: 20 ago. 2022.

SÃO PAULO. *Oficial de Registro de Imóveis (10.)*. Prenotação/Protocolo. Disponível em: <<http://www.10risp.com.br/prenotacao-protocolo>>. Acesso em: 4 nov. 2022.

SILVA, M. L. *Desjudicialização e a promoção da cidadania: o papel dos conselhos de direitos*. *Revista Direito e Justiça*, (2), 97-114, 2020.

SILVA, Marcelo Lessa da. *A Usucapião Extrajudicial: a Contradição do Silêncio como Discordância*. *Revista Cidadania e Acesso à Justiça*, v. 1, p. 831-851, 2016. Disponível em: <http://indexlaw.org/index.php/acessojustica/article/view/1498/pdf_1>. Acesso em: 31 out. 2022.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. São Paulo: Método, 2018.

TARTUCE. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 1.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PROVIMENTO CONJUNTO Nº CGJ/CCI - 21/2019, disponível em: <http://www7.tj.ba.gov.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=23192&tmp.secao=28>. Acesso em 15 out 22.