



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO  
CARLOS/UNIPAC  
FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E  
SOCIAIS/FADI  
CURSO DE DIREITO - NÚCLEO DE MONOGRAFIA**

**MARIA HELENA DE MELO CORREA**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

**Barbacena**

**2016**

**MARIA HELENA DE MELO CORREA**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Artigo apresentado ao curso de Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais de Barbacena, da Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial, para obtenção do título de bacharel em Direito.

Prof<sup>a</sup> Orientadora: DRA. Maria Aline Araujo  
De Oliveira Geoffroy

**BARBACENA**

**2016**

**Maria Helena de Melo Correa**

## **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Artigo científico apresentado ao Curso de Direito da Faculdade de ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Presidente Antônio Carlos – Unipac, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada pela seguinte banca examinadora:

Aprovada em \_\_/\_\_/\_\_

---

Maria Aline Araujo De Oliveira Geoffroy  
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

---

Professor Mestre\_ Edson Gonçalves Tenório Filho  
Universidade Presidente Antônio Carlos

---

Professor Fernando Antônio Mont'Alvão do Prado  
Universidade Presidente Antônio Carlos  
BARBACENA

**BARBACENA**  
**2016**

## RESUMO

Em que pese a escassez doutrinária e jurisprudencial existente sobre a matéria em apreço, o presente artigo foi desenvolvido com base no Código de Processo Civil de 2015, na Lei dos Registros Públicos (Lei 6015/1973) e no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais (Provimento 325/2016) que tratam sobre um novo modo de processamento da ação de usucapião, qual seja, a usucapião cartorária. Em um primeiro momento estabeleceu-se a definição de usucapião, bem como as suas espécies e os requisitos para que o possuidor faça jus a aquisição da declaração de posse que dá margem ao ensejo do registro da propriedade; posteriormente se passou a análise das principais alterações trazidas pelo novo CPC e às possibilidades e impossibilidades dessa ação se dar no âmbito cartorário ou administrativo, momento em que ainda foram citados a necessidade da usucapião ser judicial em caso de presença de lide ou quando envolver direito de menores ou incapazes, uma vez que estes precisam de suprimento em suas ações civis. Então finalmente, chegamos à conclusão de que a usucapião cartorária veio com o propósito de tornar mais célere e menos custoso o procedimento, além de desafogar o judiciário e democratizar os meios de aquisição da propriedade.

**Palavras-Chave:** Usucapião judicial e extrajudicial. Mudanças no Código de Processo Civil. Possibilidades. Impossibilidades.

**SUMÁRIO:** 1 INTRODUÇÃO 2 USUCAPIÃO 2.1 Usucapião Extraordinária 2.2 Usucapião Ordinária 2.3 Usucapião Especial Urbano 2.4 Usucapião Especial Rural 2.5 Usucapião Individual Urbano 2.6 Usucapião por Abandono de Lar 3 USUCAPIÃO E O NOVO CPC 3.1 Principais Alterações 3.2 Usucapião Extrajudicial 3.3 Possibilidades 3.4 Impossibilidades 4 CONCLUSÃO 5 ABSTRACT 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

## INTRODUÇÃO

A usucapião sendo uma forma originária de aquisição da propriedade, baseada nos artigos 1238 a 1244 do Código Civil (CC), que tinha seu processamento em âmbito judicial com o Código Processo Civil de 1973, passou a ser possível em âmbito cartorário ou administrativo com o advento do novo Código de Processo Civil de 2015, que democratizou essa forma de aquisição de propriedade a tornando mais fácil e célere, agindo de acordo com os ideais de desjudicialização de ações e desafogamento judicial.

A usucapião possui várias modalidades e o novo Código de Processo Civil (CPC) traçou alterações para as mesmas, tanto as processadas em âmbito judicial, como as Cartorárias ou extrajudiciais.

Assim, continuam a conviver as duas formas de processamento da usucapião, em cartório e em âmbito judicial, levando em conta ainda que na presença de lide ou quando os direitos envolvidos forem de menores a mesma deverá ser sempre judicial.

Estudar as alterações introduzidas pelo Novo CPC, para usucapião torna-se importante para que se discuta e se entenda melhor o assunto e os fins sociais a que se busca atender com tais alterações.

## 2 USUCAPIÃO

É definida como uma forma originária de aquisição da propriedade, que advém do uso contínuo do bem, da posse exercida de forma continua, duradoura, mansa e pacífica. A pessoa que vem exercendo essa posse justa por um determinado lapso temporal, tem o direito, de acordo com a nossa Lei, a pretender, exigir, reivindicar o direito de propriedade em juízo. O direito de propriedade não se justifica por si só, ele não é um direito divino, direito absoluto, no sentido de poder ser exercido da forma como bem quiser, e mesmo não exercido, a propriedade somente se justifica em razão da utilização. Ao direito não interessa uma pessoa que simplesmente detém o título,

mas que não aproveita, que não cumpre a função social da propriedade e é justamente por isso que o próprio ordenamento jurídico prevê a possibilidade daquele que está no uso social do bem obter a propriedade para si, em detrimento daquele que simplesmente detém o título de proprietário.

Quando o imóvel encontra-se registrado em nome de uma determinada pessoa e uma outra pessoa está efetivamente explorando ou utilizando o bem, seja para moradia, seja para seu trabalho e lhe dando uma finalidade econômica, cumprindo a função social da propriedade, esta outra pessoa passa então a ter um direito privilegiado em relação àquela pessoa que está com a propriedade do bem .

A usucapião nada mais é do que reivindicar a propriedade de um bem que pertence a outrem, através da demonstração que uma pessoa diversa exerce a posse nesse bem num determinado lapso temporal.

## **2.1 Usucapião Extraordinária**

É aquela que não existe boa fé e nem justo título, então a pessoa viu que ali existe um terreno, entrou nesse terreno, ficou ali de forma mansa, pública, pacífica, ninguém contestou, não era escondido, nem clandestino e não foi tomada a posse por violência. O possuidor está ali, mas o dono do terreno não se interessou em fazer a reintegração na posse, ele não teve o interesse em tirá-lo dali, deixando que o possuidor permanecesse na posse do terreno por 15 (quinze) anos. Assim surge para o possuidor do terreno, o direito de pleitear na justiça que esta lhe declare a posse por meio de uma sentença judicial que lhe servirá de título.

Provando o possuidor que fez daquele imóvel sua moradia de forma contínua ou que enriqueceu essa posse através do seu trabalho, através de investimentos próprios, provando assim a destinação conforme a função social da propriedade, o requisito temporal de 15 (quinze) será reduzido a 10 (dez) anos de posse. Então poderá o possuidor estar transformando sua posse em propriedade, sempre necessitando segundo o código civil dessa declaração por parte do juiz-estado.

## 2.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é aquela que exige o justo título e a boa fé do possuidor e é exercida por este com ânimo de dono, com continuidade e de forma pacífica pelo período de dez anos.

O artigo 1242 do Código Civil dispõe que “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé, o possuir por dez anos”

Assim, uma vez que a pessoa tenha a prova de que ela adquiriu aquele terreno de outrem, por exemplo, com um contrato de gaveta ou qualquer outra prova de que realmente ela pagou por ele, agindo como se dono fosse daquele terreno, terá o direito a pleitear para si a sua posse.

O código Civil de 2002, atento a função social da propriedade, reduz o prazo da usucapião ordinária para 5anos, caso além de justo título e boa fé o possuidor estabelecer nela a sua moradia ou dela se utilizar com fins sociais ou econômicos. Este é o entendimento do parágrafo único do artigo 1242, senão vejamos:

Será de 5 anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social ou econômico.

Portanto, temos duas espécies de usucapião ordinária. Ambas devem possuir um título justo a legitimá-las, uso sem oposição e de boa fé. A diferença entre elas se dá devido ao fato de que aquela que cumprir a função social da propriedade, como a moradia ou os fins econômicos poderá ser adquirida no prazo de 5(cinco) anos, enquanto que aquela que não atender aos fins sociais levará um tempo maior, qual seja, 10 anos para que possa ser adquirida.

### **2.3 Usucapião Especial Urbano**

Na cidade a pessoa não precisa ter justo título e boa fé para adquirir o direito a usucapião, podendo ser até mesmo uma invasora, não podendo no entanto, ter outras propriedades em seu nome, nem rurais, nem mesmo urbanas. O imóvel objeto da pretensão a usucapião deverá ter área máxima de 250 m<sup>2</sup>, devendo ser utilizado de forma contínua pelo tempo mínimo de 5 (cinco) anos, como residência do possuidor e de sua família, devendo a posse ser pública, contínua e duradoura, agindo os moradores do mesmo com ânimo de dono, inclusive efetuando o pagamento de taxas, IPTU e outros impostos correspondentes ao imóvel, fazendo a transferência dos mesmos para seu nome. É importante demonstrar através de atos exteriores que o possuidor se sente dono daquele imóvel. Esta modalidade de usucapião encontra-se prevista no artigo 1240 do CC/02.

### **2.4 Usucapião Especial Rural**

É aquela que dá direito ao possuidor que mora e trabalha numa área rural de até 50 (cinquenta) hectares durante um período de 5 (cinco) anos ininterruptos, transformar sua posse em domínio, ou seja, em propriedade. Mas para isso o possuidor não poderá ter imóveis rurais ou urbanos em seu nome, devendo a posse ser mansa, pacífica, pública e também duradoura e ininterrupta e ainda tendo por si ou através de sua família produzido na propriedade rural. Assim, o possuidor ficará encarregado de transformar essa propriedade rural em uma propriedade produtiva, visto que a usucapião especial, tanto rural como urbana, tem como finalidade a realização do fim da função social da propriedade, havendo ainda assim a necessidade da declaração judicial de domínio e essa declaração através de sentença terá que ser levada ao cartório de registro de imóveis para fazer então nascer uma matrícula nova, um título originário dessa propriedade.

## **2.5 Usucapião Individual Urbano**

A usucapião individual urbana encontra-se prevista no Estatuto da Cidade, em seu artigo 9º e aproxima-se muito da usucapião urbana prevista no Código Civil. Seus requisitos são posse por no mínimo 5 (cinco) anos ininterruptos de área de terras ou edificação de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, sendo utilizada para moradia do possuidor ou sua e de sua família, desde que aquele não seja proprietário de outro imóvel e que não haja oposição, não se fazendo importante que seja ou não o imóvel adquirido de boa fé. No entanto, se diferencia da usucapião urbana por uma única diferença, qual seja, a impossibilidade da aquisição da área unicamente por meio da usucapião urbana. Na usucapião individual urbana poderá ser adquirida a propriedade da área ou da edificação se tornando possível a aquisição do direito de superfície. O objetivo desta modalidade de aquisição de propriedade é possibilitar que as famílias possam regularizar sua ocupação urbana.

## **2.6 Usucapião por Abandono de Lar**

A usucapião por abandono de lar, também conhecida como usucapião familiar encontra-se prevista na lei 12424/2011 e se destina ao cônjuge que depois da separação de corpos exerce de forma direta o domínio de propriedade de até 250 (duzentos e cinquenta metros quadrados) que dividia com seu ex-cônjuge que abandonou o lar, para sua moradia e de sua família, quando houver, desde que não possua outros bens imóveis urbanos ou rurais. Há de se atentar para o fato de que não basta a mera saída do lar, mas sim um efetivo abandono com a interrupção dos deveres conjugais e que não haja por dois anos manifestações que demonstrem a discussão em relação ao imóvel ou mesmo uma ação de separação na qual sejam discutidos a divisão dos bens do casal.

### **3 USUCAPIÃO E O NOVO CPC**

O Novo Código de Processo Civil, diferentemente do Código anterior, não previu entre os procedimentos especiais a ação de usucapião, mas, ao longo do diploma legal foram previstos alguns institutos, os quais a partir de agora serão objeto de análise.

O artigo 246 dispôs sobre a citação pessoal dos confinantes, sendo a mesma dispensada quando a ação de usucapião tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio. Assim, uma vez que os limites dos prédios já estão delimitados, não existe mais interesse na modificação dessas divisas, mas tão somente verificar-se a posse é mansa e justa e se atende aos demais requisitos para a usucapião, isso porque a ação demarcatória inserida na ação de usucapião, como considera a doutrina não faz sentido quando já há uma delimitação do espaço físico.

Também o artigo 259, dispõe sobre a publicação de editais na ação de usucapião referindo-se a citações de réus e confinantes em locais incertos ou não sabidos visando dar publicidade para eventuais interessados sobre a ação, não havendo mais diferentemente do que anteriormente era previsto, a necessidade da publicação de três vezes em jornais de grande circulação, somente sendo realizado por determinação judicial. Previu ainda o novo CPC sobre a criação de uma plataforma para criação de editais, porém esta ainda não foi implantada. Deverão os editais estarem também previstos em seus respectivos tribunais e origem da ação de usucapião. Esta publicação se faz necessária a dar transparência a possíveis interessados na propriedade a ser usucapida, dando publicidade a todos e tempo hábil para que possam contestar a posse

#### **3.1 Principais Alterações**

O código de Processo Civil de 1973 previa a ação de usucapião dentre os artigos 941 a 945, sob o título “Da ação de usucapião de terras particulares” que em linhas gerais exigiam que a ação de usucapião fosse proposta pelo possuidor para que lhe fosse declarado o domínio do imóvel ou a servidão, devendo este expor na petição

inicial o fundamento do pedido, juntar planta do imóvel e requerer a citação daquele em cujo nome se encontrasse registrado o imóvel, também dos confrontantes e dos eventuais interessados. Além disso, as Fazendas Públicas deveriam ser intimadas por via postal, para manifestarem interesse na causa e o Ministério Público deveria intervir em todos os atos do processo.

O novo CPC preserva a necessidade de citação pessoal dos confrontantes no art.246, dispensando-a em caso da usucapião ter por objeto unidade autônoma do prédio em condomínio, pois na ação de usucapião encontra-se embutida uma ação de demarcação para que se defina com precisão a área ocupada pelo imóvel, no entanto, havendo já uma demarcação da área ocupada e não havendo a possibilidade do demandante ocupar área aquém do limite da unidade autônoma, não haverá interesse dos confrontantes na ação. Também continua sendo necessária a citação às Fazendas Públicas, por expressa disposição do art. 261-A, parágrafo 3º das Leis de Registros Públicos e a juntada de planta do imóvel.

Já quanto à intimação do Ministério Público (MP), esta se tornou desnecessária, isso pelo fato de que nosso CPC era de 1973, quando o Ministério Público ainda acumulava a função de defensor do Estado, no entanto, após a Constituição Federal de 1988, não sendo cabível mais ao MP a tutela dos direitos disponíveis, o próprio órgão já não posicionava a favor da intervenção em todos os feitos. Então, a partir do novo CPC, o artigo 178 é que deve ser observado quanto à necessidade de intervenção do MP nos feitos processuais, pelo que o referido dispositivo aduz que o MP deverá ser citado para, em 30 (trinta) dias, intervir como fiscal da lei, em processos que envolvam, interesse público ou social, interesses de incapazes e litígios coletivos pela posse de terra rural ou urbana.

As leis extravagantes existentes também se propõem a estabelecer ritos para o processamento da ação de usucapião, como o art.5º da Lei 6969/81 que adota o procedimento sumaríssimo, assegurando dessa forma a sua preferência no julgamento; já a lei 10527/01 dispõe sobre o processamento rito sumário da ação judicial de usucapião especial, no entanto, este rito já não mais existe no novo CPC, assim se aplica o rito comum por expressa disposição do art 1049, parágrafo único do novo CPC que dispôs que quando a lei prever o procedimento sumário, será aplicado o procedimento comum com as alterações por ela especificadas.

### 3.2 Usucapião Extrajudicial

O artigo 1071 do Novo Código de Processo Civil dispôs sobre a possibilidade da usucapião ser feita de forma administrativa ou cartorária, assim o pedido de usucapião poderá ser feito via cartório, com acompanhamento de advogado ou defensor dativo. É que o art.1071 do novo CPC dispõe que “O capítulo III do título V da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 ( Lei de Registros Públicas) , passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 2016-A”.Tal artigo encontra-se nesta lei e dispõe, in verbis

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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

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

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.

Assim, o cartório passa a ter competência para o processamento da ação de usucapião. Lembrando ainda que deve ser feita na mesma comarca onde estiver situado o imóvel e diante da apresentação dos documentos acima elencados. Importante notar que o artigo acima transcrito, se refere a uma ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas. Desta forma, o cartório de Registro de Imóveis acaba fazendo o papel que antes da modificação somente poderia ser feito pelo Judiciário, desafogando o mesmo, uma vez que essas ações declaratórias além de levarem cerca de 5 (cinco) anos para se processarem na justiça, acabavam sobrecarregando o Judiciário. Além

disso, é uma comodidade para aquele que está a processar a usucapião, visto que no Cartório de Registro de Imóveis a mesma poderá ser processada de maneira mais ágil. O mesmo artigo ainda fala que a competência para o processamento da ação declaratória não somente será do Registrador, mas também pode continuar a se processar na Justiça.

O art.216\_A ainda traça o procedimento a ser adotado pelo Cartório de Registro de Imóveis quando da anotação da escrituração após a declaração de posse do imóvel usucapiendo, nos seguintes termos

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Assim, pelo exposto no presente artigo, temos que quando o pedido de usucapião chegar ao cartório de registro de Imóveis, este será autuado pelo registrador, que não procederá à anotação prévia de imediato, mas deverá adiá-la até que se verifique a aceitação ou não do pedido. Após aceito deverão ser oficiados a União, o Estado, O Distrito Federal e o Município para que no prazo de 15 (quinze) dias se manifestem a respeito de seu interesse ou não pelo imóvel usucapiendo, bem como será dada ciência aos confinantes caso estes não ajam assinado a planta consentindo nas metragens do imóvel, pelo mesmo prazo. Deverá o oficial de registro de imóveis ainda, antes de proceder a anotação publicar em jornal de grande circulação para que eventuais interessados se manifestem no prazo de 15 dias sobre o pedido. Diante ainda de qualquer dúvida quanto às confrontações do imóvel, o oficial poderá realizar ou determinar diligências visando sanar as dúvidas. Não havendo dúvidas ou reclamações quanto à metragem do imóvel e uma vez estando toda a documentação do mesmo em ordem, o oficial registrará a aquisição do imóvel com a descrição que se lhe apresentar e poderá abrir nova matrícula para o mesmo se for o caso. Lembrando ainda que a qualquer interessado será oportunizado a suscitação de dúvida, caso em que o Oficial do Registro de Imóveis remeterá o pedido para o Juízo competente para que então seja processada ação judicial de usucapião e possa a dúvida ser sanada, caso em que requerente deverá emendar a inicial adequando-a ao procedimento comum. Ainda na seara Cartorária, casos os documentos não se encontrem em ordem para que seja concluída a ação de usucapião, o pedido será indeferido, o que, contudo, não impede que seja proposta na justiça a ação de usucapião.

### 3.3 Possibilidades

A usucapião cartorária ou administrativa se mostra como medida apta a desjudicialização de processos e desafogamento do judiciário ante a supressão de atividades que tradicionalmente lhe são cabíveis, uma vez que por meio dela se transmite aos particulares, chamados terceiros em colaboração, estas atividades.

Tradicionalmente a ação judicial de usucapião se traduz não em um mérito de ação litigiosa, mas tão somente em uma declaração de uma situação existente, motivo pelo qual, não há necessidade de que seja efetuada por um juiz de direito, passando o novo código a delegá-la ao cartório, vez que esta medida encontra-se de acordo com os ideais do novo CPC de desafogamento do judiciário, além de se mostrar uma medida mais rápida e com menos custos aos requerentes.

A usucapião cartorária adveio com o intuito de regularizar a situação dos imóveis, facilitando o seu processamento, fazendo ainda cumprir a função social da propriedade, uma vez que possibilita a aquisição do imóvel de forma mais simples, devendo serem apresentados os documentos necessários a comprovação da situação a ser declarada, caso no qual o oficial do registro de imóveis poderá ou não proceder à sua anotação, devendo ainda enviá-lo à justiça para que o requerente emende a inicial e então diante de algum litígio existente o Estado Juiz decida a questão controversa ou duvidosa.

Assim, o que se delega ao cartório é somente o reconhecimento público de uma situação existente, devidamente comprovada e não a resolução de uma lide, caso em que deverá ser remetido à justiça o requerimento para que se decida sobre a discordância ou dúvida que for suscitado pelos entes públicos (União, Distrito Federal, Estado ou Município da situação bem), pelos terceiros interessados ou ainda pelos confrontantes ou confinantes.

Para o Estado de Minas Gerais o procedimento pelo qual se dará o processamento da ação de usucapião está descrito no provimento 325/2016, da Corregedoria Geral de Justiça; o mesmo, também contém os requisitos necessários ao peticionamento da ata notarial e seu deferimento. Os documentos a serem

apresentados de acordo com o artigo 235 do referido provimento são: nome do possuidor do imóvel, com a identificação do imóvel, suas características, localização, área, eventuais construções, enfim, tudo aquilo que se fizer necessário a individualização e caracterização do imóvel a ser usucapido; confrontantes e eventuais titulares de direitos reais também deverão ter seus nomes indicados; o tempo de posse deverá ser indicado, tanto aquele exercido parte como também aquele exercido por seus antecessores; também deverá ser apresentado eventual questionamento ao exercício de posse, bem como sua durabilidade, o ânimo de dono e o reconhecimento do possuidor como dono. Tudo isso se faz necessário para que seja caracterizado o imóvel e não haja dúvidas sobre a posse e a legitimidade do requerente para proceder a declaração de posse e inclusive evitar fraudes, dada agora a comodidade e facilidade no processamento da usucapião.

Ato contínuo a obtenção da ata notarial pelo Cartório de Notas, poderá ser requerido o Registro do Imóvel no nome do requerente, e se for necessário se procederá ainda a matrícula do imóvel, caso em que, nesta nova fase, serão ainda requeridos outros documentos, tudo visando à segurança do procedimento e evitando fraudes. O artigo 1018- A do já referido provimento dispõe sobre os documentos necessários a instrução desse requerimento extrajudicial de usucapião, são eles:

I - ata notarial, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de ART ou RRT no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedida em nome:

a) do requerente e do respectivo cônjuge;

b) do requerido e do respectivo cônjuge;

c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

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 (IPTU ou ITR);

V - descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado.

Assim, todos os procedimentos, são rigorosamente estabelecidos visando a segurança do ato, tal como na justiça. O ponto chave que possibilita a usucapião cartorária é a ausência de lide, que se ocorrer, fará com que seja enviado o requerimento a Juízo da comarca competente.

### **3.4 Impossibilidades**

Outro ponto que merece análise é quanto às causas que impossibilitam a usucapião, seja por suspensão ou interrupção do prazo prescricional. O artigo 1244 do Código Civil dispõe que “Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor as causas que obstem, suspendem ou interrompam a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”.

Essas causas impeditivas, encontram-se elencadas entre os artigos 197 a 199 do Código civil. Assim não ocorrerá a prescrição aquisitiva entre cônjuges, na constância do casamento; entre ascendente e descendente; entre curatelados e seus curadores, bem como entre tutores e tutelados. Não será possível também a ocorrência da prescrição aquisitiva contra os incapazes do artigo 3º do Código Civil, quais sejam, os menores de 16 (dezesesseis anos); contra aqueles que se encontrarem ausentes do País em serviço Público de qualquer das pessoas jurídicas integrantes da União; contra aqueles que não puderem contra ela protestar em decorrência de serviço nas forças armadas em tempos de guerra. A usucapião também terá como causas impeditivas a ocorrência de condição suspensiva, o não vencimento do prazo e a ação de evicção.

Quanto às causas suspensivas extraímos da redação dos artigos 200 e 201 do CC/02 que a prescrição fica suspensa quando a ação se originar de fato que deva ser apurado no Juízo Criminal, não se verificando antes que se produza a respectiva sentença. No entanto, em se tratando de suspensão de prescrição aquisitiva em favor de outrem, esta somente aproveitará a credores solidários caso a obrigação seja indivisível.

Já no que tange às causas interruptivas da prescrição, que faz com que o prazo volte a contar do início, o Código Civil as estabelece entre os artigos 202 a 204, podendo ocorrer somente uma única vez e se dará:

- I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;
- II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;
- III - por protesto cambial;
- IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;
- V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor.

Diante do exposto, pode-se aduzir que nos casos em que ocorrer a interrupção ou suspensão do prazo prescricional aquisitivo, não será possível a realização da usucapião cartorária, visto que esta envolverá lides referentes aos direitos reais sobre os bens que se pretenda usucapir. Ademais, quando a usucapião atingir direitos de confrontantes menores ou incapazes, esta também não poderá ser administrativa, visto que estas pessoas necessitam serem representadas ou assistidas. O artigo 3º dispõe serem absolutamente incapazes os menores de 16 anos, assim sendo, estes deverão ser representados por seus pais ou por seus tutores. Já o artigo 4º do mesmo diploma legal, dispõe que são relativamente incapazes a exercer certos atos da vida civil:

- I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;
- II - os ébrios habituais e os viciados em tóxico;

III - aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade;

IV - os pródigos.

Portanto, estas pessoas devem ser assistidas quando da aceitação da sua concordância com o processamento da usucapião.

Um outro problema que se mostra quando do requerimento da usucapião no Registro de imóveis se dá com relação à necessidade de assinatura do titular de direito real e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis dos confrontantes, no prazo de 15 (quinze) dias após sua notificação, sendo entendido seu silêncio como discordância. Com esta exigência cria-se, na prática, um impedimento ou dificultador da usucapião extrajudicial, vez que se faz muito pouco provável que após ser notificada, a pessoa se dirija espontaneamente até o cartório para expressar-se sobre a usucapião. Sobre o assunto, João Pedro Lamana Paiva, aduz que

A redação dada ao § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos pareceu-nos inadequada ao procedimento tendo em vista que a usucapião é um instituto relativamente ao qual não é exigido, necessariamente, consenso ou concordância entre o requerente e o requerido, como ocorre no procedimento de retificação extrajudicial – este, sim, caracteristicamente consensual – já que, ainda que ausente o consenso, se preenchidas as condições legais pelo usucapiante, este estará em plenas condições de adquirir a propriedade imobiliária.

Assim, tendo a lei emprestado um caráter de consensualidade ao procedimento extrajudicial da usucapião, pode-se estimar que ele virá a ter um bom funcionamento como instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiante e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título).

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 (§ 2º 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 concebido.

Temos convicção, por outro lado, que as dificuldades encontradas na prática reiterada do procedimento, aliadas à possibilidade de que a matéria venha a ser regulamentada pelo CNJ – da mesma forma como ocorreu com a Lei nº 11.441/2007 – poderão significar um aperfeiçoamento desse

instituto que nasce das inovações trazidas pelo novel Código de Processo Civil.

Assim, espera-se que o Conselho Nacional de Justiça regulamente o instituto da usucapião extrajudicial aperfeiçoando-o de acordo com as dificuldades que forem surgindo na prática deste novo procedimento para aquisição da propriedade.

Por fim, quando o requerimento da usucapião extrajudicial vier a ser indeferido por falta de atendimento a qualquer requisito ou da juntada de documentos, poderá o interessado ingressar com ação judicial de usucapião e quando houver impugnação no curso do procedimento, os autos deverão ser enviados ao juízo competente, ocasião na qual caberá ao requerente, emendar a inicial para que se adéqüe ao procedimento comum.

## **4 CONCLUSÃO**

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade e se baseia na posse prolongada no tempo do imóvel a ser usucapido. Divide-se em: usucapião extraordinária pela qual a posse é adquirida após 15 (quinze) anos de posse mansa e pacífica incontestada, sendo irrelevante a existência ou não de justo título e boa fé; usucapião ordinária, pela qual após 10 (dez) anos na posse do imóvel, com justo título e boa fé, o possuidor pode pleitear a propriedade do bem; em ambos os casos apresentados, este tempo de posse necessário a aquisição da propriedade se reduz em cinco anos caso o possuidor faça cumprir a função social da propriedade estabelecendo nela sua moradia ou para fins laborais; temos ainda a usucapião especial urbana e a rural, em que na urbana a área não poderá ultrapassar 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e deverá ser utilizada para fins residenciais com a posse mansa e pacífica, sem oposição pelo prazo mínimo de 5 (anos). Quanto à rural, esta ocupação terá fins pró-labore e residencial, pois a propriedade deve ser produtiva e possuir até 50 (cinquenta) hectares, por posse mansa e pacífica pelo período de 5 (anos), além de em ambos casos ser necessária a presença da boa fé e

justo título; existem ainda a usucapião por abandono de lar e as modalidades trazidas pelo Estatuto da Cidade, que são: a individual e a coletiva.

O processamento da ação de usucapião se iniciava por uma ação judicial que declararia uma situação de fato existente, constituindo assim título que poderia ser levado ao cartório de registro de Imóveis para então ser registrado o bem em nome do possuidor constituindo-lhe a propriedade do mesmo. No entanto, o Novo Código de Processo Civil atento a necessidade de desafogar o judiciário, bem como regularizar a situação de imóveis ocupados na área urbana e ainda dar maior celeridade aos procedimentos necessários a aquisição da propriedade, delegou aos cartórios de Registro de Imóveis estas atribuições. Foram então editadas regras como o provimento 325/2016 em MG, que regula a forma, documentos e instrumentos necessários à instrução do procedimento junto ao Cartório que irá declarar a posse dando o direito ao requerente de ter efetivada a matrícula do imóvel em seu nome e constituir a propriedade.

Importante observar que somente na ausência de lide será possível que se proceda a usucapião cartorária, pois que em havendo esta, seja porque um dos entes da federação demonstrou interesse na propriedade, por ter um terceiro que tomou conhecimento e reivindicou-lhe o direito ou por terem os confrontantes discordado em relação às medidas que individualizam a propriedade, o requerimento será enviado ao juízo competente para que então proceda a resolução do litígio.

Há que se atentar também para a usucapião na qual sejam atingidos direitos de menores e incapazes, uma vez que estes devem ser respectivamente representados e assistidos por não serem capacidade plena para a prática dos atos da vida civil.

Ponto ainda que chama atenção diz respeito à necessidade de que haja a assinatura dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis dos confrontantes, uma vez que tal exigência pode vir a inviabilizar a usucapião extrajudicial, mas conforme dito, espera-se que o CNJ regularize esta questão e aperfeiçoe o instituto.

Diante da análise do instituto da usucapião e de sua nova possibilidade de tramitação perante o cartório de registro de imóveis, podemos observar que houve um

importante avanço quanto a forma de processamento do instituto, uma vez que, em se tratando de um ato meramente declaratório não há necessidade de que se sobrecarregue o judiciário com estas questões, além de facilitar a regularização das propriedades, diminuindo custos e se mostrando uma forma mais célere de tramitação do mesmo procedimento. Ademais, frise-se que o novo CPC não retirou a possibilidade da usucapião ser judicial, esta poderá sê-lo tanto pela vontade do requerente, quanto quando existirem as causas impeditivas em que houver lide quanto à matéria da usucapião ou ainda quando se tratar de interesses de menores e incapazes.

## 5 ABSTRACT

In spite of the lack of doctrine and jurisprudence existing on the subject in question, the present article was developed based on the Code of Civil Procedure of 2015, in the Public Registers Law (Law 6015/1973) and in the Code of Norms of the General Courts of Justice of Minas Gerais (Prov. 325/2016), which deal with a new mode of processing usucapian action, which is, The usucapião cartorária. In a first moment the definition of usucapion was established, as well as its species and the requirements for the possessor to justify the acquisition of the declaration of possession that gives margin to the occasion of the registry of the property; Later the analysis of the main changes brought about by the new CPC and the possibilities and impossibilities of this action were carried out in the managerial or administrative scope, at which time the need for usucapion to be judicial in the presence of a court case or when involving the right of minors or incapacitates, since they need supply in their civil actions. Then finally, we came to the conclusion that the canister usucapion came with the purpose of making the procedure faster and less costly, Besides unleashing the judiciary and democratizing the means of acquiring property.

**Keywords:** Judicial and Extrajudicial Usucapião. Changes in the Code of Civil Procedure. Possibilities. Impossibilities.

## 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**BRASIL.** Código Civil. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institue o Código Civil. In: **Vade Mecun-** São Paulo: Saraiva ,2016, p. 147-232.

**BRASIL.** Código de Processo Penal. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)> acessado em 26/10/2016.

**BRASIL.** Estatuto da Cidade. Lei 10.257 de 10 de julho de 2001. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)> Acessado em 06/11/2006.

**BRASIL.** Lei 12.424 de 16 de junho de 2011. Altera a lei 11977 de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as leis nºs 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, 6015 de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm) acessado em 29/10/2016.

**BRASIL.** Lei 6.968 de 10 de julho de 2001. Prorroga o prazo de vigência da lei 5.755, de 3 de dezembro de 1971, e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm) acessado em 13/11/2016.>

**BRASIL.** Lei dos Registros Públicos. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)> Acessado em 29/10/2016.

**DINIZ,** Maria Helena Diniz. **Curso de Direito Civil Brasileiro:** direito das coisas. 18 ed. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002, v.4. p.550.

**DINIZ,** Maria Helena. **Curso de direito Civil Brasileiro:** direito das Coisas. 24 ed. Ref. São Paulo: Saraiva, 2009. V4. P.653.

**GONÇALVES,** Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro:** Direito das Coisas. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2010. V.5. p. 655.

**MINAS GERAIS.** Provimento 325 de 20 de maio de 2016 da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais. Disponível em <

<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr03252016.pdf> >. Acessado em: 29/10/2016.

**PAIVA**, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no País.** Boletim Eletrônico do IRIB. Ano XIV. São Paulo. 17/03/2015. Disponível em: <[http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o\\_correta\\_Artigo\\_Lamana\\_Paiva\\_Usucapiao.pdf](http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf)> Acessado em 06/07/2015.

**VENOSA**, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** 14.ed. São Paulo: Atlas, 2014. V.3.p.704.