

**FACULDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS
FUPAC
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

PAULO BORGES DE ALMEIDA JÚNIOR

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE DOS REQUISITOS E DO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL**

**UBERABA (MG)
2022**

PAULO BORGES DE ALMEIDA JÚNIOR

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE DOS REQUISITOS E DO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL**

Trabalho de Conclusão do Curso de Direito da Faculdade Presidente Antônio Carlos – FUPAC, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharelado em Direito.

Orientadora: Me. Nayara Beatriz Borges Ferreira

**UBERABA (MG)
2022**

Paulo Borges de Almeida Júnior

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE DOS REQUISITOS E DO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL**

Aprovado em ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Me. Nayara Beatriz Borges Ferreira
Professora Orientadora

Membro da Banca Examinadora

Membro da Banca Examinadora

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE DOS REQUISITOS E DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Paulo Borges de Almeida Júnior¹
Nayara Beatriz Borges Ferreira²

RESUMO

O Usucapião Extrajudicial é um instrumento realizado em cartório de registro de imóveis, sem que o Poder Judiciário intervenha. Nessa modalidade as partes estão de pleno acordo, em observância aos requisitos legais. A regulação é através da Lei de Registros Públicos, o que enseja celeridade ao procedimento, se comparado às ações por vias judiciais. O presente estudo teve por finalidade mostrar se os documentos e procedimentos da nova modalidade de usucapião Extrajudicial realmente trouxeram uma celeridade e uma facilidade neste processo. Com a desjudicialização, tal procedimento deu ao Oficial o poder da decisão sobre tal modalidade. Acerca dos documentos, acabou trazendo uma documentação bem mais específica para ser apresentado no Cartório de Registro de Imóveis. O objetivo deste trabalho é apresentar e analisar os requisitos e o procedimento extrajudicial, comparando-o aos que existem atualmente. Acredita-se que este novo procedimento reduzirá o tempo até o reconhecimento da usucapião, beneficiando os interessados. O estudo concentrou-se em responder a seguinte problemática gerada acerca dos requisitos e de todo o procedimento até o registro da usucapião extrajudicial. O delineamento metodológico utilizado incluiu pesquisas bibliográficas, com vasta consulta à literatura especializada, e telematizada, que por intermédio da internet proporcionou acesso a artigos científicos e legislação atualizada.

Palavras-chave: Direito Civil. Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização. Lei nº 6.015/73.

1. INTRODUÇÃO

Analisando o Código de Processo Civil, no seu artigo 1.071, foi acrescentado o artigo 216-A a Lei 6.015 (Lei de Registros Públicos), isso traz uma nova modalidade, o Usucapião Extrajudicial. Na verdade, é um novo procedimento para se fazer o reconhecimento da usucapião.

¹ Acadêmico do curso de Direito da Faculdade Presidente Antônio Carlos (FUPAC – Unipac de Uberaba).

² Aluna do curso válido para Doutorado em Direito Constitucional da Universidade de Buenos Aires (UBA), 2020/2021. Mestre em Educação pela Universidade de Uberaba (2017/2019). Pós Graduada em Direito e Processo do Trabalho pela UNIDERP. Advogada militante com ênfase em Direito do Trabalho, Cível e Família desde 2006. Atualmente é professora de Direito Administrativo II, Direito Constitucional I e Prática Simulada Trabalhista no Núcleo de Prática Jurídica (1/2022) na Universidade Presidente Antônio Carlos (UNIPAC). Ministrou aulas de Direito Financeiro, Direito do Trabalho e Rotinas Trabalhistas, Direito Administrativo I, Antropologia Jurídica, Filosofia do Direito e Direito Civil na Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC. Foi supervisora do Núcleo de Apoio Jurídico pela Faculdade de Talentos Humanos - Facthus, junto a Justiça Federal/Uberaba/MG. Membro do Instituto dos Advogados de Minas Gerais (IAMG). Presidiu audiências de conciliação no período de 02.05.2007 a 02.05.2009 junto ao Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais.

Neste novo método o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis tem o papel de decidir sobre a propriedade plena do imóvel. Nele à participação do Tabelionato de Notas, onde tem a função de lavrar a ata notarial em que o mesmo atesta o tempo de posse tanto dos requerentes quanto também deu seus antecessores.

Neste procedimento temos a ideia da desjudicialização, que para o legislador tem a função de tirar do judiciário atribuições que não tenha lide, ou onde também o objeto de discussão seja um direito disponível pelos interessados, não havendo a necessidade da intervenção dos órgãos judiciais. Claro que se analisar no âmbito cartorário, os procedimentos tendem a ser muito mais célere, no caso da usucapião, que precisava de uma série de manifestações e diligências de muitos órgãos e pessoas para tal procedimento, a morosidade era muito criticada.

Observando todo contexto nos registros de imóveis, como é bem conhecida à burocracia cartorária, trazer a celeridade ou deixar o procedimento mais simples da usucapião, não seja tão compreensível, tendo em vista que a usucapião é um dos mais difíceis procedimentos citados no antigo código de processo civil.

Para concretizar esse objetivo foi necessário estudar a origem histórica do usucapião, bem como as principais espécies de usucapião e seus requisitos.

Isto posto, o objetivo deste trabalho é apresentar e analisar os requisitos e o procedimento extrajudicial, comparando-o aos que existem atualmente. Acredita-se que se este novo procedimento reduzirá o tempo até o reconhecimento da usucapião, beneficiando os interessados.

Assim, o presente trabalho pretende explicar a problemática gerada acerca dos requisitos e de todo o procedimento até o registro da usucapião extrajudicial.

2. ORIGEM HISTÓRICA

Arvanitis (2014, *on-line*) explica que o usucapião teve sua origem no ano de 405 a.C. na grande era romana, quando se fundou as leis das Dozes Tabuas, neste período sua aplicação era válida tanto para bens moveis e imóveis, a lei das Dozes tábuas determinava que o prazo para usucapir era de 1 ano para bens móveis e de 2 anos para bens imóveis. Um grande Jurista romano chamado *Eneu Domício Ulpiano*, definiu que o usucapião seria pelo domínio da posse continuada de um a dois anos. Apenas os cidadãos romanos tinham direito ao usucapião, com o decorrer do tempo esse direito foi admitido para os habitantes de Roma.

A origem da usucapião remonta a Lei das XII Tábuas. Também conhecida como Lei Decenviral, elaborada no século V, antes da era Cristã, pelos *Decenviri Legibus scribundi*, um marco histórico para a civilização romana. (BARRUFFINI, 1998 *apud* COSTA, 2014, *on-line*)

Com passar do tempo e a evolução do direito em vários aspectos, o usucapião também evoluiu, passou a se exigir alguns requisitos como o justo título, boa-fé juntamente com posse para usucapir.

3. AS PRINCIPAIS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS

3.1 Usucapião extraordinária

Terra (2021, *on-line*) esclarece que este recurso está previsto no artigo 1.238 do Código Civil, e que se refere aos Bens Imóveis, são requisitos para que seja dada à aquisição da propriedade do imóvel para a pessoa que tenha a posse, que a mesma esteja nele de forma pacífica, durante 15 anos contínuos sem nenhuma contraposição.

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

Nessa senda:

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, do proprietário contra quem se pretende usucapir. Se a posse for perturbada pelo proprietário, que se mantém solerte na defesa de seu domínio, falta um requisito para a usucapião. Para que se configure a usucapião é mister a atividade singular do possuidor e a passividade geral do proprietário e de terceiros, ante aquela situação individual. Precisa ser ela contínua, ou seja, exercida sem intermitência ou intervalos. (DINIZ, 2008, p. 161, *apud* PINHEIRO; GONÇALVES, 2011, p. 14)

Há casos em que o requisito da posse pode diminuir para 10 anos contínuos, quando não houver contraposição, desde que o mesmo faça do imóvel moradia, estar realizando serviços produtivos ou obras (ALENCAR, 2021, *on-line*).

3.2 Usucapião Ordinária

Recurso este previsto no artigo 1.242 do Código Civil, diferente do Usucapião Extraordinária, prevê a boa fé e o título justo, requer a posse de 10 anos ininterrupta, sem contraposição (BRASIL, 2002).

Assim:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002)

Conforme Wald (2002, p.170) “São requisitos indispensáveis para o usucapião ordinária: a posse mansa e pacífica do bem pelo prazo fixado por lei, o justo título de aquisição e a boa-fé do usucapiente”, ainda, Monteiro (2007, p.126): “[...], preciso se torna que a posse seja contínua e incontestada”.

Para completar:

A usucapião de bens imóveis ordinária, é a espécie que tem como objetivo proteger aqueles que tenham adquirido a propriedade, mas o título que possuem contém algum defeito. “Pode-se dizer que o usucapião ordinário visa proteger aqueles que supostamente hajam adquirido o imóvel, mas possuem título aquisitivo defeituoso, não se tornando, assim, donos.” (FIUZA, 2007, p. 789)

Nessa senda,

O prazo é de dez anos. Poderá, entretanto, ser reduzido para cinco anos, se a aquisição tiver sido onerosa (compra ou troca, por exemplo). Além disso, o título aquisitivo deve ter sido registrado no Cartório de Imóveis, sendo o registro anulado, posteriormente. Por fim, é também requisito para a diminuição do prazo que o usucapiente tenha fixado residência no imóvel ou nele tenha realizado investimento de interesse social e econômico (construção de escola, por exemplo). (FIUZA, 2007, p. 792)

Conforme Coelho (2019 *on-line*) vale lembrar que o recurso pode ser reduzido pela metade do tempo, para isso é primordial que o proprietário tenha adquirido o imóvel de forma

onerosa, registrado no cartório e em momento posterior cancelado. Caso o mesmo tenha feito do imóvel moradia ou até mesmo realizando investimentos de interesses económicos e sócias.

3.3 Usucapião rural

Previsto no artigo 1.239, o usucapião rural como o próprio nome diz é voltado a imóveis que estejam localizados em áreas rurais de no máximo 50 hectares, durante 5 anos contínuos sem reclamação. Nesse sentido, “[...] a posse, por ele exercida *animus domini*, deve ser ininterrupta e não poderá haver oposição por 5 anos” (DINIZ, 2008, p. 161, *apud* PINHEIRO; GONÇALVES, 2011, p.14).

Logo,

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

Existem algumas informações importantes para tal recursos, o requerente do usucapião não poderá ser proprietário de imóvel rural ou urbano caso seja o requerimento será invalido. Em seguida, caso seja concedida a propriedade é dever tornar a terra produtiva através do seu trabalho ou da sua família. Conforme pensamento de Maria Helena Diniz: “[...] encontra sua justificação no fato do usucapiente ter tornado, com seu trabalho, produtiva a terra, tendo nela sua morada” (DINIZ, 2008, p. 161, *apud* PINHEIRO; GONÇALVES, 2011, p.14).

3.4 Usucapião Urbana

Previsto no artigo 1.240 do Código Civil, este recurso tem como requisitos, a posse de um imóvel em área urbana que tenha sua metragem máxima de 250 metros quadrados, durante 5 anos contínuos, sem qualquer oposição, sendo utilizado como moradia.

Conforme o Código Civil:

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. (BRASIL, 2002)

Neste recurso tem uma peculiaridade semelhante à da usucapião rural, o requerente não possa ter qualquer outro imóvel. Tal posse fica proibida se o mesmo possuir imóvel. O usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer local do território nacional. Essa prova negativa é de difícil realização na prática e dependerá, no mais das vezes, de simples declaração dos interessados (VENOSA, 2008, p. 205).

3.5 Usucapião Coletiva

Previsto no artigo 10 do Estatuto da Cidade, este recurso também a impedimento, caso algum dos requerentes tenham algum imóvel. Requisitos para este recurso se dá na posse de uma área urbana, com sua metragem maior que 250 metros quadrados, requerido por população de baixa renda, com o intuito de nele, construir moradia, durante 5 anos ininterruptos sem oposição.

Logo,

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas. (BRASIL, 2001)

Venosa (2003, *on-line*) esclarece que o Usucapião Coletiva é remetido as pessoas com renda baixa, de acordo com a legislação, fazendo com que a coletividade possa regularizar sem tanta burocracia ademais, deixando para traz possíveis ações individuais de usucapião.

3.6 Usucapião Familiar

Estes recursos temos a área máxima permita de 250 metros quadrados. Diferente dos demais é necessário que haja abandono do lar, necessário a posse do imóvel por dois anos ininterruptos sem oposição, claro o utilizando para moradia própria ou da família. (NASCIMENTO, 2022, *on-line*).

4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Com o Novo Código de Processo Civil de 16/03/2015, sancionado pela Presidente Dilma Rousseff, criou-se um novo procedimento, não uma nova modalidade o usucapião extrajudicial, logo, deve ser levado como uma nova forma de se obter o imóvel mediante posse sem ingressar com demanda judicial.

Nessa senda, ao procedimento é necessário citar tanto a lei nº 13.105/2015, o artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil, que preconizou a inserção do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, que diz:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)
“Art. 216-A. 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 [...]. (BRASIL, 2015).

Ainda, em 14 de dezembro de 2017, o CNJ (Conselho Nacional de Justiça) emanou o Provimento nº 65, que traz algumas orientações no procedimento da usucapião extrajudicial na esfera dos serviços de Registro de Imóveis e dos notarias, esse procedimento veio com o intuito de desjudicialização, com a finalidade de desburocratizar e claro desafogar o Poder Judiciário (CNJ, 2017, *on-line*).

Sendo assim, salienta Silva (2016, p. 832):

Com vistas a melhorar o atendimento e desafogar o sistema judicial, o processo de desjudicialização vem ganhando espaço no Brasil. Alguns institutos foram ampliados, possibilitando às partes resolver a demanda de forma extrajudicial, ou seja, através de um processo administrativo utilizando para tanto os serviços das serventias extrajudiciais. Como exemplo, tem-se o divórcio, a separação, o inventário e partilha, e ainda, a regularização fundiária e a retificação de registro.

Em resumo, o Poder Judiciário, resolveu sistematizar um procedimento, transferindo para os Oficiais de registro de imóveis, de forma segura e mais célere, a difícil tarefa de reconhecer a aquisição da propriedade pelo meio da usucapião sem efeitos da coisa julgada. É de suma importância entender que o procedimento é extrajudicial, sendo diferente da judicial é caso não haja andamento no procedimento pela parte do requerente, o mesmo poderá ser cancelado por inércia.

5. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

O novo procedimento traz consigo alguns documentos necessários para dar entrada ao procedimento no cartório são eles: planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, justo título que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, qualificação completa do requerente, documento que comprove o tempo de posse do requerente e seus antecessores (BRASIL, 2015).

5.1 O requerimento

No primeiro momento deve-se ser elaborado um requerimento pelo advogado ou um defensor público, este requerimento deverá atender alguns requisitos e ser estruturado conforme (artigo 3º do Provimento n. 65/201 do CNJ):

Art. 3º 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 – CPC, bem como indicará:

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 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;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo. (CNJ, 2017, *on-line*)

Neves (2021, *on-line*) salienta que algumas informações preliminares são necessárias, entre elas algumas especificações a seguir: endereçamento designa a qual serviço Cartório de Registro de Imóveis o requerimento vai ser dirigido, como na petição você vai endereçar ao cartório em que o imóvel “pertence”. A qualificação no requerimento assim como na petição é a forma de identificar a parte interessada e também a qualificação da parte antecessora.

Uma informação vital no requerimento é a descrição do imóvel, que terá que vir indicado com o número da matrícula ou da transcrição, caso o imóvel não tenha registro em matrícula ou transcrição, o mesmo ainda poderá ser usucapido (GOMES, 2017, *on-line*).

5.2 Ata Notarial

Talvez o documento mais complexo para anexar no processo, o instrumento Público chamada ata notarial é um documento onde o tabelião ou preposto autorizado vai documentar, de forma imparcial, fatos, situações presenciadas por ele, perpetuando no tempo. Se faz um importante meio de prova na esfera judicial. O artigo 384 do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) diz:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.
Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial. (BRASIL, 2015)

Ainda, "Ata notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência, ou o seu estado" (RODRIGUES; FERREIRA. 2013, *apud* MIGALHAS, *s.d.*, *on-line*).

5.3 Planta e Memorial Descritivo

Além da ata notarial, Brasil (1973), existe a exigência que está expressa nos incisos II do artigo 216-A da LRP e do artigo 4º do provimento, que pede a planta e o memorial descritivo do imóvel objeto do usucapião, deverá conter toda a descrição do imóvel, estar assinado pelo requerente, os titulares de direito reais e seus confiantes e um profissional que seja legalmente habilitado, todas as assinaturas deverão ter reconhecimento de firma por autenticidade ou semelhança.

Ainda se refere que:

A documentação aqui exigida se assemelha à demandada no art. 213 da Lei dos Registros Públicos, como vejamos: A documentação exigida na forma do inciso II do art. 216-A da Lei de Registros Públicos não se distancia do que preconiza a retificação extrajudicial prevista no inciso II do art. 213 da referida lei. As informações inseridas na planta e no memorial descritivo são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente, que contará com a prova de responsabilidade técnica do profissional, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Estes são documentos particulares com valor econômico e, por isso, devem ter as firmas, do profissional e do solicitante do serviço, reconhecidas por autenticidade. (PAIVA, 2016, *on-line*)

Conforme o CNJ (2017, *on-line*) prevê o § 6º do artigo 4º do Provimento n.º 65 do CNJ trata-se de o se tratar de documentos particulares com valor econômico, o que diz o § 6º: “§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo”.

5.4 Certidões Negativas

Conforme Martins (2021, *on-line*) são imprescindíveis às certidões negativas expedidas onde o imóvel se situa, pelos distribuidores da Justiça Comum e da Justiça Federal e do domicílio do requerente.

As certidões necessárias à instrução do procedimento, de acordo com o inc. IV do artigo 4º do provimento:

IV – 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, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; (BRASIL, 2017)

Neste sentido, salienta Braga (2016, p. 21) que as certidões negativas têm o cunho de verificar a existência de alguma ação que obste o reconhecimento da ação de usucapião extrajudicial, ou que interrompa o prazo prescricional aquisitivo.

5.5 Justo título ou outros documentos comprobatórios da posse

Paiva (2016, *on-line*) explica em seu procedimento da usucapião extrajudicial que o inc. IV do artigo 216- A da LRP e no inc. III do artigo 4º do provimento, veio instruir o procedimento de forma mais eficaz, o justo título ou qualquer outro documento capaz de comprovar o tempo de posse, a continuidade e sua origem e essencial e de extreme importância, conservando que através deles os requerentes poderão comprovar o *animus domini* sobre o imóvel e sua posse, vale destacar que o justo-título presume-se a boa-fé,

assim se faz necessário, quando a modalidade dispensar o justo título, poderá apresentar outros documentos, como pagamentos de impostos e etc.

Outros documentos importantes são: IPTUs, taxas de água e luz; condomínio, correspondências; fatura do cartão de crédito, fotos antigas, recibos, dentro outros.

Nesse sentido:

Art. 216 IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Art. 4 inc. III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse; (BRASIL, 2015)

Conforme a cartilha procedimento que versa o tema acerca da ata notarial para usucapião extrajudicial a exposição de tais documentos é de essencial e extrema importância, haja vista que serão através deles que os requerentes comprovarão o *animus domini* sobre o imóvel e a posse *ad usucapionem*, e que deverão ser analisados conjuntamente com o requerimento inicial e com o conteúdo declarado na ata notarial. Alguns exemplos de documentos são: IPTU's, taxas de água e luz; condomínio, correspondências; fatura do cartão de crédito, fotos antigas, recibos, dentro outros (FERREIRA, *s.d.*, *on-line*).

6. PROCEDIMENTOS

O Provimento nº 65/2017 do CNJ, vieram instruções para o procedimento da usucapião extrajudicial tanto dos serviços de registro quanto dos serviços notariais, dessa forma os procedimentos do usucapião extrajudicial são divididos em 4 etapas, são elas, postulatória, notificatória, instrutória e decisória (CNJ, 2017, *on-line*).

A Fase Postulatória segue quase o mesmo procedimento da esfera judicial, nela o advogado vai juntar todos os documentos necessários para entrada do requerimento do usucapião extrajudicial. Assim, a Fase Notificatória é uma das etapas mais importante, quando todos os requisitos dos requerimentos estiverem em ordem, vem à fase de notificação/intimação, lembrando que sem a intimação de alguns entes públicos pode ocorrer em nulidade. A notificação/intimação e feita para os entes públicos são estes o Estado, Município, União, para os terceiros interessados e todos titulares dos de direitos que estão

registrados ou averbados na matrícula do imóvel ou na matrícula dos imóveis confrontantes (CNJ, 2017, *on-line*).

Ademais, a fase instrutória ocorre depois de decorrido todo prazo das notificações/intimações, vem a fase instrutória, como o Oficial não está ligado as provas contidas na ata notarial ou na documentação do requerimento, o mesmo poderá inspecionar o imóvel, pedir que façam perícia no imóvel e até mesmo ouvir as testemunhas e o requerente, bem como ainda asseveramos a Fase decisória que é realizada após todas as fases acima, quando estiverem em ordem, o oficial de registro de imóveis pode deferir o pedido, se algo estiver em controversa aos requisitos e suas informações o pedido será rejeitado (CNJ, 2017, *on-line*).

Acompanhe na tabela abaixo, as etapas:

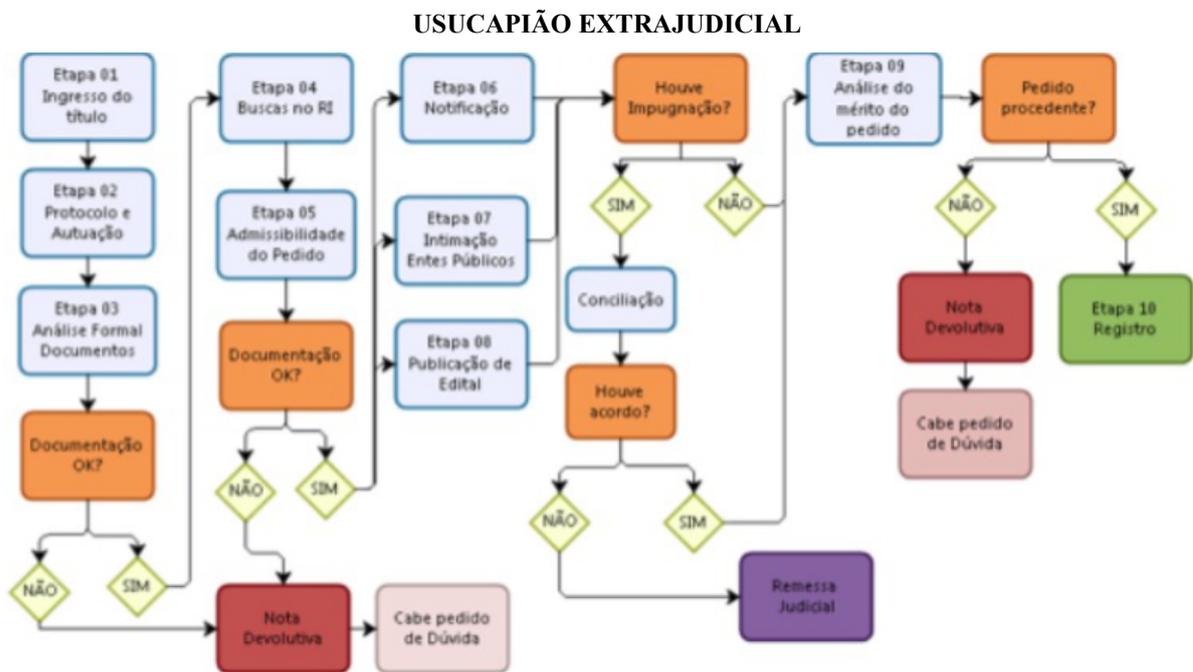


Figura 1: <https://critarumirim.com.br/usucapiao-extrajudicial/>
Fonte: critarumirim

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Fazendo uma análise, para separar os pontos positivos e negativos do usucapião extrajudicial, temos alguns pontos importantes: em relação aos pontos positivos, temos o próprio procedimento que visa evitar o judiciário, pois como é notório, o judiciário brasileiro se encontra abarrotado de processo, está muito sobrecarregado, então pode ser que tal procedimento traga celeridade para o requerente. É necessário lembrar que alguns processos de usucapião podem chegar até 10 anos na esfera judicial, levando uma longa espera para o requerente do processo, enquanto o usucapião extrajudicial pode levar até 1(um) ano para o processo ser regularizado.

Outro fator importante é na esfera extrajudicial as custas processuais podem ser muito superiores do que na esfera judicial, em caso de dúvidas, caso precise de uma inspeção no imóvel, todo valor será cobrado requerente.

Por outro lado, ser mais célere não significa ser mais fácil, pois como vimos os requisitos e o procedimento da usucapião extrajudicial é mais complexo que na demanda judicial. Ressaltando que na ausência de qualquer documento, assinatura ou até o não consentimento de uma das partes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, irá indeferir o pedido na esfera extrajudicial e vai remeter ao judiciário, ou seja, remetendo o processo que tramitava no cartório para a esfera judicial. Assim, o trâmite perante o cartório de registro de imóveis foi perdido, tendo o requerente que recorrer ao poder judiciário. Contudo, para que isso aconteça, como citado acima, alguma documentação deverá estar em desacordo com a legislação do usucapião extrajudicial.

EXTRAJUDICIAL USUCAPIATION: ANALYSIS OF REQUIREMENTS AND EXTRAJUDICIAL PROCEDURE

ABSTRACT: The Extrajudicial Usucapion is a modality of acquisition, that is, the property right, in which the procedure is carried out by the real estate registry, without the need for interference by the Judiciary, however, it is necessary to observe the legal requirements to make it effective. It, as the agreement of those involved. The regulation of Extrajudicial Usucapion is through the Public Records Law, which gives rise to celerity to the procedure, compared to lawsuits via lawsuits. The purpose of this study was to show whether the documents and procedures of the new modality of Extrajudicial adverse possession really brought speed and ease to this process. With the dejudicialization, this procedure gave the Official the power to decide on such modality, about the documents, it ended up bringing a much more specific documentation to be presented at the Real Estate Registry Office. The objective of this work is to present and analyze the requirements and the extrajudicial procedure, comparing it to those that currently exist. It is believed that this new procedure will reduce the time until the recognition of adverse possession, benefiting those interested. The study focused on answering the following problem generated about the requirements and the entire procedure until the registration of extrajudicial adverse possession. The methodological design used included bibliographic research, with

extensive consultation of specialized literature, and telematics, which through the internet provided access to scientific articles and updated legislation.

Keywords: Civil Law. Extrajudicial adverse possession. Dejudicialization. Law N°. 6015/73.

REFERÊNCIAS

ALENCAR, Morgana. **Usucapião extraordinária: como funciona e seus requisitos.** 2021. Disponível em: <<https://www.turivius.com/portal/usucapiao-extraordinaria/>> Acesso em: 20 de mai., 2022.

ARVANITIS, Eric George. **A origem e evolução histórica do usucapião.** 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao>> Acesso em: 26 de mai., 2022.

BARRUFFINI, José Carlos. **Usucapião Constitucional Urbano e Rural.** 1º edição, Ed. Atlas. São Paulo, 1998.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial.** Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: <https://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 25 de mai., 2022.

BRASIL, **Lei 6015** de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 25 de mai. 2022.

BRASIL, **Lei 10.406** de 10 de janeiro de 2022. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 25 de mai. 2022.

BRASIL, **Lei no 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 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/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 25 de mai. 2022.

BRASIL, **Lei nº 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> Acesso em: 25 de mai. 2022.

CNJ, **Provimento nº 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: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>. Acesso em: 25 de mai., 2022.

COELHO, Tatiane Rodrigues. **Usucapião ordinária**: 4 coisas que você precisa saber. 2019. Disponível em: <<https://tatianercadv.jusbrasil.com.br/artigos/663849536/usucapiao-ordinaria-4-coisas-que-voce-precisa-saber>>. Acesso em: 23 de mai., 2022.

COSTA, Alexandre. **As alterações no procedimento judicial do usucapião em face do anteprojeto do novo Código de Processo Civil**. 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/32018/as-alteracoes-no-procedimento-judicial-do-usucapiao-em-face-do-anteprojeto-do-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 25 de mai., 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 23. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Tabelionato de Notas** (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari). São Paulo: Saraiva, 2013, p. 103.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Cartilha Procedimento - Ata Notarial para Usucapião Extrajudicial**. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-procedimento-Ata-notarial-para-usucapi%C3%A3o-extrajudicial_ok.pdf>. Acesso em: 27 de mai., 2022.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 10. ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GOMES, Fernanda Maria Alves, **Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial**. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/252520/omissoes-e-incoerencias-na-regulamentacao-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em: 27 de mai., 2022.

MARTINS, Julio. **Quais são as certidões necessárias para a usucapião extrajudicial?** 2021. Disponível em <<http://www.juliomartins.net/pt-br/node/277>>. Acesso em: 23 de mai., 2022.

MIGALHAS, **Da ata notarial em sentido estrito**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/10/AAC412B51DDEA6_Daatanotarialem senti doestrito.pdf> .Acesso em: 27 de mai., 2022.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 38. ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

NASCIMENTO, Bruna Brito. **Usucapião familiar**. 2022. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/364244/usucapiao-familiar>>. Acesso em: 20 de mai., 2022.

NEVES, Morgana. **Guia prático da usucapião extrajudicial**. 2021. Disponível em: <<https://morgannanevesadv.jusbrasil.com.br/artigos/1198875770/guia-pratico-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em: 22 de mai., 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. 2016. Disponível em: <<http://registroimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 25 de mai., 2022.

PINHEIRO, Fabio Monteiro; GONÇALVES, Guilherme Luiz M. R. **Usucapião de Bens Imóveis**. Revista Eletrônica Direito, Justiça e Cidadania – Volume 2 – nº 1 - 201. Disponível em: <http://docs.uninove.br/arte/fac/publicacoes/pdfs/fabio2_drt_20111.pdf>. Acesso em: 30 de mai. 2022.

SILVA, Marcelo Lessa da. **A usucapião extrajudicial: a contradição do silêncio como discordância**. 2016. Revista de Cidadania e Acesso à Justiça e-ISSN: 2526-026X, Curitiba, v. 1, n. 2, p. 831 – 851, Jul/Dez. 2016

TERRA, Mateus. **O que é usucapião extraordinária e seus requisitos**. 2021. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extraordinaria/>>. Acesso em: 26 de mai., 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: 8. ed., São Paulo: Atlas, 2008.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Usucapião coletivo no novo Código Civil**. 2003. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/944/usucapiao-coletivo-no-novo-codigo-civil>>. Acesso em: 25 de mai., 2022.

WALD, Arnaldo. **Direito das coisas**. 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.