

CENTRO DE ENSINO SUPERIOR – LTDA
CESREI FACULDADE
CURSO DE BACHERELADO EM DIREITO

FELIPE AUGUSTO COSTA SANTOS

**OS BENEFÍCIOS DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM FACE DO
PROCEDIMENTO JUDICIAL: UMA HOMENAGEM AO PRINCÍPIO DA
CELERIDADE**

CAMPINA GRANDE

2022

FELIPE AUGUSTO COSTA SANTOS

**OS BENEFÍCIOS DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM FACE DO
PROCEDIMENTO JUDICIAL: UMA HOMENAGEM AO PRINCÍPIO DA
CELERIDADE.**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado
ao Centro de Educação Superior LTDA, para
obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a
orientação da Prof.º Esp. Nájila Medeiros
Bezerra.

CAMPINA GRANDE

2022

-
- S237b Santos, Felipe Augusto Costa.
Os benefícios do usucapião extrajudicial em face do procedimento judicial: uma homenagem ao princípio da celeridade / Felipe Augusto Costa Santos. – Campina Grande, 2022.
46 f. : il. color.
- Monografia (Bacharelado em Direito) – Cesrei Faculdade – Centro de Educação Superior Cesrei Ltda., 2022.
"Orientação: Profa. Esp. Nájila Medeiros Bezerra".
Referências.
1. Usucapião Extrajudicial. 2. Código de Processo Civil. 3. Lei N. 13.105/2015. 4. Provimento 65/2017 do CNJ. 5. Usucapião e Procedimento. I. Bezerra, Nájila Medeiros. II. Título.

CDU 347.232.4(043)

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECÁRIA SEVERINA SUELI DA SILVA OLIVEIRA CRS-15/225

FELIPE AUGUSTO COSTA SANTOS

**O S BENEFÍCIOS DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM FACE DO
PROCEDIMENTO JUDICIAL: UMA HOMENAGEM AO PRINCÍPIO DA
CELERIDADE.**

Aprovada em: _ junho de 2022

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Esp. Nájila Medeiros Bezerra

CESREI Faculdade

(Orientadora)

Prof^a. Me. Andréa Silvana Fernandes de Oliveira

CESREI Faculdade

(1º examinador)

Prof^a. Nayara Maria Moura Lira Lins

CESREI Faculdade

(2º examinador)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradecer a Deus, pois sem ele nada disso seria possível, é dele que vem toda minha fé, força e foco para continuar a seguir pela estrada da vida, apesar de todos os desafios e momentos difíceis onde várias vezes em que pensei em desistir, ele nunca soltou a minha mão e me deixou sozinho, pelo contrário me deu forças para chegar até aqui e realizar uma das etapas mais importantes da minha vida.

“Ele é o meu Deus, o meu refúgio e minha fortaleza e nele confiarei” (Salmo 91:2).

A minha mãe, minha eterna gratidão, por ser atenciosa, exigente e disciplinada. Que na maioria das vezes me cobrava e me incentivava a ir cada vez mais longe e extrair o meu melhor. Por acreditar em mim e ser minha maior incentivadora. Obrigado por tudo mãe, sem você não teria sido possível !!

Ao meu pai, um cara extraordinário que não tenho palavras suficientes para descrever. Que sempre me apoiou e me deu forças para chegar até aqui. Toda gratidão do mundo ao senhor, sem você não teria chegado até aqui !!

Aos meus amigos, por sempre acreditarem em mim e estarem comigo quando eu precisei.

Aos meus amigos que conheci na faculdade, vocês marcaram uma parte dessa etapa, ter convivido com ao longo dessa caminhada árdua de anos, foi uma da melhor parte dessa graduação. Obrigado por fazer parte da minha rotina, proporcionados boas risadas e conhecimentos. Desejo a vocês todo sucesso do mundo e tudo que há de melhor.

Aos meus professores e mestres, que me transmitiram conhecimento ao longo dessa caminhada.

A minha orientadora Nájila por toda sua dedicação, esforço e paciência, ao me orientar neste trabalho.

RESUMO

O presente trabalho tem como escopo analisar o procedimento da Usucapião, que é o procedimento de reconhecimento da titularidade do bem imóvel, que é regulamentado pela Lei 13.105/15, Novo Código de Processo Civil e segue diretrizes no Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017, conceituando e explanando acerca de sua evolução no sistema legislativo brasileiro, abordando o princípio da celeridade. A partir do método dedutivo, com base na pesquisa doutrinária e jurisprudencial. Trata-se em primeiro lugar a diferença entre posse e propriedade, do conceito e explanação do instituto, hipóteses possíveis e das modalidades da Usucapião existente na nossa legislação, com foco voltado para área extrajudicial. Far-se-á uma análise do cabimento, da documentação necessária e as etapas feitas perante o Tabelião Público do Cartório de Registro Público competente. Questiona-se diante do excesso de demandas judiciais, a usucapião extrajudicial se torna uma prerrogativa de forma mais célere de adquirir o registro do imóvel? Nesse sentido, verifica-se, que a usucapião extrajudicial é mais vantajosa, visto que permite uma maior celeridade processual, reduzindo o número de processos judiciais e a demora dos cidadãos para alcançarem uma solução adequada para suas lides.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial, Novo Código de Processo Civil, Lei n. 13.105/2015, Provimento 65/2017 do CNJ, Documentação, Usucapião e procedimento.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the Usucapion procedure, which is the procedure for recognizing the ownership of the immovable property, which is regulated by Law 13.105/15, New Code of Civil Procedure and follows guidelines in Provision 65 of December 14, 2017, conceptualizing and explaining about its evolution in the Brazilian legislative system, approaching the principle of celerity. From the deductive method, based on doctrinal and jurisprudential research. It is firstly the difference between possession and property, the concept and explanation of the institute, possible hypotheses and the modalities of adverse possession existing in our legislation, with a focus on the extrajudicial area. There will be an analysis of the suitability, the necessary documentation and the steps taken before the Notary Public of the competent Public Registry Office. In view of the excess of judicial demands, does the extrajudicial adverse possession become a prerogative of a faster way to acquire the property registration?

Therefore, in this work, it was found that extrajudicial adverse possession is more advantageous, since it allows for greater procedural speed, reducing the number of lawsuits and the delay of citizens to reach an adequate solution for their disputes.

Keywords: Extrajudicial adverse possession, New Code of Civil Procedure, Law n. 13.105/201, Provision 65/2017 of the CNJ, Documentation, adverse possession and procedure.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 USUCAPIÃO JUDICIAL	12
2 MÉTODO DA USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL	15
2.1 Documentação Necessária	16
2.1.1. Requerimento	17
2.1.2.1 Endereçamento	18
2.1.2.2 Qualificação das Partes.....	18
2.1.2.3 Os Fatos e suas Fundamentações Jurídicos	19
2. 1.2.4 Valor Incumbindo ao Imóvel.....	19
2.1.2.5 Documentos que serão anexados ao Requerimento	20
2.1.2.6 Os Pedidos e suas Tipificações.....	20
2. 1.2.7 Identificação do Advogado e Assinatura com Reconhecimento de Firma.....	21
2.1.3 Instrumento de Mandato.....	21
2.1.4 Ata Notarial	22
2.1.4.1 Qualificação das Partes.....	28
2.1.4.2 Descrição do Imóvel.....	28
2.1.4.3 O Tempo e As Características da Posse	28
2.1.4.4 A Forma de Aquisição da Posse do Imóvel Usucapiendo e Circunstâncias	29
2.1.4.5 A Modalidade de Usucapião e sua Base Legal.....	29
2.1.4.6 Valor do Imóvel.....	29
2.1.4.7 Demais Declarações	30
2.1.4.8 Informações que o Tabelião de Notas Relate como Necessárias	30
2.1.5 Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT	31
2.1.6 Certidões de Distribuições.....	31
2.1.7 Certidões do Registro de Imóveis Respectivo.....	32
2.1.8 Certidão Relativa à Natureza do Imóvel.....	32
2.1.9 Documentos de qualificação.....	33
2.1.10 Justo título e Demais Documentos Comprobatórios da Posse	33
2.1.11 Documentos do Imóvel Rural.....	34
3. PROCEDIMENTO	34

3.1 Etapas do Procedimento	35
3.1.1 Ingresso do Título e Prenotação	35
3.1.2 Autuação do Título	36
3.1.3 Prazo de Prenotação do Protocolo e Desídia do Requerente.....	36
3.1.4 Análise da Admissibilidade do Pedido.....	37
3.1.5 Anuência e Notificação de Interessados Certos	37
3.1.6 Intimação dos Entes Públicos	37
3.1.7 Edital.....	38
4 BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL EM FACE DA VUA JUDICIAL.....	38
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS.....	42

Usucapião, é o instituto que assegura que os cidadãos possam colocar em prática o seu direito de propriedade, sob determinado imóvel, desde que esse imóvel não tenha matrícula originária, ou seja, não tenha registro imobiliário. Este instituto era realizado apenas pela via judicial, mas após o entedimento do novo Código de Processo Civil, instituído pela Lei n. 13.105 de 2015, a usucapião passou a ser admitida pela via extrajudicial, com a determinação de aplacar a demanda do judiciário.

Estabelecido como rito de usucapião extrajudicial, o artigo 1.071 do novo CPC/2015 incluiu o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (LRP – Lei n. 6.015/73), com a finalidade de alcançar a desejada desjudicialização de processos em que não existia conflitos e lides, tendo como objetivo exercer a titularidade de imóvel disponível. Levando em consideração, onde era um instituto que no nosso ordenamento jurídico, não existia, obentado uma maior celeridade ao processo.

Tendo em vista o principio da celeridade processual, introduzido pela Emenda Constitucional 45/2004, objetiva solucionar a problemática que envolve o excesso de processos no judiciário, que se arrastam por anos à espera de julgamento, inclusive, pelo excesso de recursos protelatórios ostensivos que retardam e dificultam a tramitação.

Tornou-se uma opção para as pessoas que tem como objetivo ter sua propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião reconhecidos, através da posse contínua, ficando facultativa a escolha para realizar o procedimento judicialmente ou extrajudicialmente.

Apesar disso, uma parcela da sociedade opta pela via judicial devido aos gastos gerados na via extrajudicial. Que para alguns são considerados altos, tendo em vista a documentação exigida, que é considerada bastante burocrática, pois exige uma quantidade extendida de certidões, provas e demais documentos e ainda os honorários advocatícios.

Alguns casos, as pessoas apenas realizam o procedimento da usucapião, pois necessitam do registro imobiliário para gerar a matrícula do imóvel com a finalidade de realizar empréstimos e utilizar o imóvel como garantia, mas isso o banco exige que tenha matrícula imobiliária para que possa ser

registrada a cédula hipotecária.

Nesse sentido, uma cultura comum e muito utilizada na realidade da população é fazer recibos particulares de compra e venda atribuindo assinatura de duas testemunhas, mas esse não confere legalidade ao conteúdo expresso, apenas atesta a data e celebração do negócio, continuando o imóvel sem registro imobiliário.

Uma forma de dispensar a usucapião é através do Regularização Fundiária Urbana (REURB), que é o procedimento por meio do qual se garante o direito à moradia daqueles que residem em assentamentos informais localizados nas áreas urbanas, expressa nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

O projeto de Regularização Fundiária Urbana é uma espécie de parceria entre a Prefeitura e o Cartório de Registros Imobiliário. Onde a prefeitura irá realizar o pagamento dos gastos para realização do projeto onde irá atribuir as medidas do município e de todos imóveis existentes feito por engenheiros do determinado órgão competente e o Cartório irá gerar as matrículas de forma gratuita com a finalidade de gerar o primeiro registro, gerando custas em negócios futuros.

O instituto da Regularização Fundiária Urbana, na maioria das vezes, não é posto em prática devido as custas que serão atribuídas a prefeitura municipal, com a não realização deste instituto a Usucapião continua sendo a única forma do cidadão transformar a posse do imóvel em propriedade.

O presente trabalho busca analisar a diminuição de demandas na via judicial sobre o instituto da usucapião e sua celeridade em ambas as vias, tendo em vista a explanação de todo procedimento do instituto. Acompanhando desde o ingresso da petição inicial no Cartório até o fim, quando receber o registro do determinado imóvel.

1 USUCAPIÃO JUDICIAL

Usucapião é a prerrogativa de exercer o direito de propriedade de um devido bem por meio da posse – posse qualificada – por um período. Em outras palavras, o domínio do bem é do usucapiente, que após o cumprimento dos prazos legais, será o proprietário desse bem, passando a ter assegurados os direitos de propriedade sobre ele (VENOSA, 2013, p. 175-177; DINIZ, 2019, p. 263-270).

O nosso ordenamento jurídico vigente, entende que possa ser realizada a usucapião tanto de bens móveis, como de bens imóveis. Dessas duas possibilidades, a mais comum é ser realizada sobre bens imóveis. Para a maioria dos estudiosos, a usucapião sobre bens móveis, é considerada uma prática de pouca utilização.

Um conceito amplo sobre a usucapião é o Art. 1.238 *caput* do Código Civil/2002 (BRASIL, 2020). Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé. Em conformidade com o dispositivo, a posse precisa ser mansa e pacífica, ou seja, não pode ser exercida de forma violenta. A posse, ainda, tem que ser pública, reconhecida por vizinhos e por outros, como se fosse o dono do bem.

Arnaldo Rizzardo conceitua a Usucapião como:

Um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini* (RIZZARDO, 2013, p. 264).

O exercício da posse em relação ao tempo é uma das principais imposições da usucapião, pois esta é o fator que certifica a solicitação do instituto, tendo ela que atingir os consecutivos requisitos, a seguir citados: ser mansa, pacífica, pública, contínua e ter a intenção do dono sobre a mesma.

Orlando Gomes cita a importância da posse:

Usucapião é, no conceito clássico de Modestino, o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei: *usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definit*. (GOMES, 2012, p. 180).

De acordo com alguns conceitos redigidos por determinados autores, podemos perceber que para que o usucapiendo adquira a propriedade é necessário que haja uma posse prolongada, e que se enquadre aos requisitos estabelecidos para cada espécie.

O professor Orlando Gomes (2012, p. 180), entende que sejam considerados legais podendo ser caracterizados como pessoais, reais e formais. Os pessoais, compreendemos como a capacidade civil e a legitimidade do usucapiante; os reais, são relacionados aos bens passíveis do instituto da usucapião, aqueles que sejam de posse prolongada e que pertença ao usucapiendo, onde bens públicos não se encaixam; os formais, são os elementos do instituto, fazendo-se a posse, o lapso de tempo e o ânimo de dono, e dependendo da espécie acrescenta o justo título e boa-fé.

De acordo com parte da doutrina, o instituto tem em vista algumas estimativas: a) *res habilis*; b) *possessio*; c) *fides*; d) *tempus*. A estimativa da *res habilis* é a que o bem que está sendo a coisa a ser usucapida deverá se portar como um bem que possa ser usucapido, onde não tenha nenhum obstáculo que seja oposto. A estimativa da *possessio* é a questão da posse no bem, e seja acompanhada por *animus domini*, ou seja, agir como dono. Já a *fides* está expressa no artigo 1.201, parágrafo único do Código Civil de 2002, se resume na boa-fé. A estimativa *tempus* é o lapso temporal, que varia de acordo com o tipo de usucapião.

Sendo assim, onde o posseiro de modo originário ou não, comprove com alguma documentação (recibo de compra, escrituras de cessão ou doação sem registro imobiliário), que a determinada propriedade foi adquirida por ele a terceiros, decorrendo de suas posses. É uma ferramenta para as pessoas que tenham gozo por meio da posse de um determinado imóvel, mais não possui registro imobiliário.

A questão do tempo na posse do bem é previsto para o reconhecimento da usucapião. Age com a finalidade de assegurar e fazer com que haja maior segurança jurídica ao instituto. Com a Constituição Federal de 1988, o procedimento da usucapião passou a ser um instrumento com maior número de utilização e sendo idôneo para realizar o direito de propriedade, que é um direito fundamental da pessoa humana, seja utilizado com maior frequência.

A usucapião por estabelecer uma forma primária de aquisição, que o usucapiendo vai adquirir o direito de propriedade por exercer uma posse prolongada, no bem que está sendo requerido, mesmo não ocorrendo relação jurídica ou qualquer tipo de contato com a pessoa que estivesse antes na posse do bem, que não será originado e adquirido o registro imobiliário, como no caso de uma escritura de compra e venda.

Esse instituto tem o caráter de adquirir e extinguir: o aquisitivo acontece de acordo com a prostração prolongada do proprietário, por outro lado, o extenuativo, pela característica de que o ocupante adquiriu a propriedade através da posse qualificada. Nesse sentido Farias Rosenvald, dispõe sobre os efeitos da usucapião:

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário, não subsistirá o gravame perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas. (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 398-399).

Desta maneira, nos registros imobiliários feitos através da usucapião, não irá incidir o Imposto de Transmissão sobre bens imóveis – ITBI – pois não se qualifica como uma transmissão de titularidade do imóvel. E sim, uma forma originária. O usucapiente não adquire do proprietário, mas sim em razão do exercício da posse qualificada, ocorrendo a criação do primeiro registro do determinado imóvel.

Ao abordar a usucapião deve-se compreender que se trata de um único instituto, porém, que pode ser apresentado em diversas modalidades, de acordo

com as especificidades de cada situação. Acompanhando essa afirmativa, o quadro abaixo exemplifica os tipos e suas diferenças.

Quadro 1 – Tipos da transformação de posse em propriedade

Tipos da transformação de posse em propriedade			
Para todas as modalidades de usucapião, exige-se posse justa (não violenta, clandestina ou precária), sem oposição e nenhuma propriedade de outro imóvel. Além do novo — e polêmico — usucapião familiar, há quatro formas tradicionais:			
	TEMPO MÍNIMO DE USO	CARACTERÍSTICA	LEGISLAÇÃO
Usucapião ordinário	10 anos ininterruptos (reduzido para 5 anos se pagou pelo imóvel, com registro cancelado depois, e se nele tiver morado ou feito obra)	Para quem tem algum documento que comprove propriedade	Artigo 1.242 do Código Civil
Usucapião extraordinário	15 anos ininterruptos (reduzido para 10 anos se nesse tempo tiver morado no imóvel ou feito obra nele)	Não precisa apresentar nenhum titulo de posse e vale mesmo se o possuidor conhece os impedimentos para aquisição do imóvel	Artigo 1.238 do Código Civil
Usucapião especial urbano	5 anos (individual com menos de 250 metros quadrados ou coletivo para imóvel de tamanho maior)	Objetivo é regularizar a propriedade de quem já detém a moradia do bem (efetivação da função social da propriedade)	Artigo 1.240 do Código Civil , artigo 183 da Constituição e Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)
Usucapião especial rural	5 anos	Área rural de terra não superior a 50 hectares , desde que nela more e produza por seu trabalho ou pelo de sua família	Artigo 191 da Constituição

Fonte: Jornal Marca, 2017.

Tendo em vista as informações elencadas pelo quadro acima, veremos a explanação sobre todas as formas da Usucapião: tempo mínimo, características e legislação que fundamenta o pedido. Esse quadro tem a finalidade de fazer um breve resumo, para que todos entendam de uma forma mais prática e rápida as diferentes maneiras do pedido.

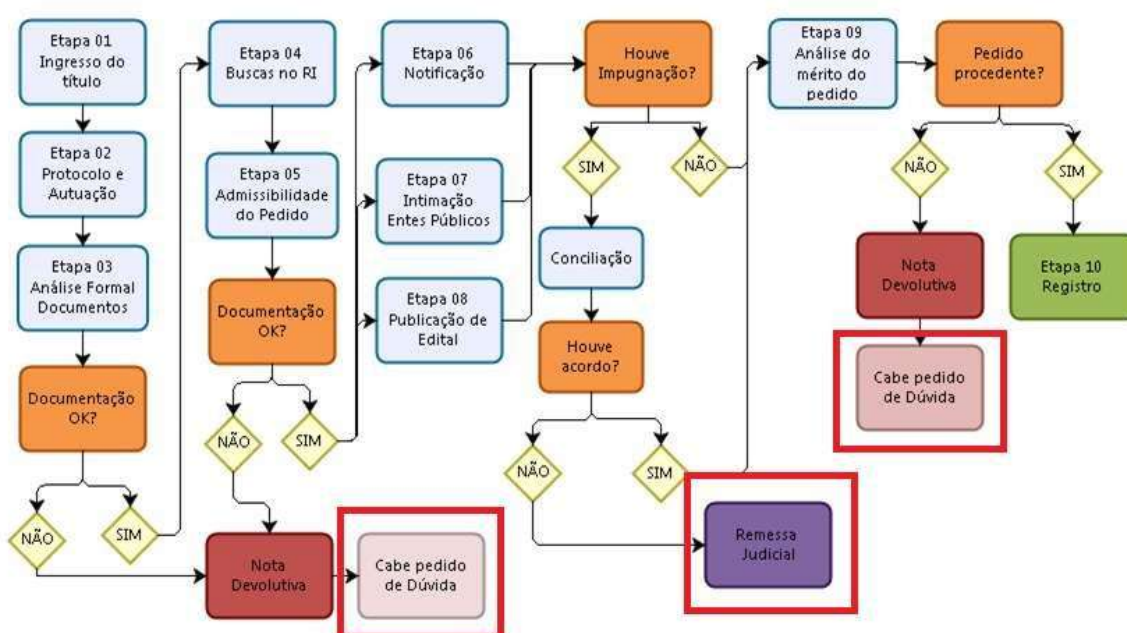
2 MÉTODO PELA VIA EXTRAJUDICIAL

O instituto da usucapião judicial acima explanado desde a fundamentação jurídica que garante ao cidadão fazer o pedido, até as modalidades existentes e o tempo para transformação de posse em propriedade, relatam o procedimento da via judicial, os próximos tópicos irão apresentar como ocorre na Via Extrajudicial, para salientar a diferença entre as vias e captar os benefícios.

2.1 DOCUMENTAÇÕES NECESSÁRIAS

A documentação necessária é item essencial e que o advogado deve ter ciência e domínio, pois é onde relata tudo que será exigido. Os tópicos abaixo irão relatar prazos, ordem do ingresso dos documentos e a fundamentação da exigência que determina a apresentação de cada um deles na presença do Requerimento Inicial que será pleiteado perante o Tabelião do Cartório de Notas e Registro competente. O quadro abaixo tem a finalidade de ajudar no entendimento do caminho do procedimento na Via Extrajudicial.

Quadro 2 – usucapião extrajudicial procedimento



Fonte: 1º Fórum de Assuntos Extrajudiciais, 2017.

Nesses moldes, observa-se que o caminho que o processo irá percorrer desde o ingresso do requerimento com possibilidades de ser negado e regredir para cumprir as devidas exigências impostas ou com a possibilidade de está tudo certo e caminhar sem nenhuma réplica imposta pelo Tabelião durante o decorrer da tramitação.

2.1.1 REQUERIMENTO

O artigo 216-A da Lei n. 6.015/73 não se apresenta uma quantidade significativa de requisitos para o requerimento da usucapião extrajudicial, limitando-se apenas a exigir que fosse realizado pelo requerente, “Representado por advogado”. Já o Provimento 65/2017¹ do CNJ, de forma complementar, elencou diversos requisitos:

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

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.

¹ Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registros de imóveis

Diante do que foi descrito no caput do art 3º, acima citado. Deverá ser analisado em conjunto com o art 319 CPC, respeitando todas as exigências de uma petição inicial.

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida; II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV - o pedido com as suas especificações; V - o valor da causa; VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

Excluindo a possibilidade do usucapiente agir diretamente ao registrador, obrigando-o a recorrer ao advogado para que lhe represente na determinada demanda que será realizada ao ingressar os devidos documentos e redigir a petição inicial (que deve ter com obrigatoriedade a assinatura e número da Inscrição da OAB).

2.1.2. Endereçamento

O primeiro item necessário e exigido em uma petição é encaminhar para autoridade responsável, designada para a devida análise, ou seja o juízo a quem é dirigido, que será o titular da Serventia de Registros Imobiliários da Comarca que o imóvel se encontra.

Em cidades de maiores espaço territorial, costuma ter mais de uma Serventia de Registro Imobiliários quando ocorrer este caso, o usucapiendo deverá verificar na legislação a competência territorial fixada para a abrangência do determinado registro.

2.1.2.2 QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

De acordo com a doutrina, o princípio basilar, que direciona a qualificação das partes é o da Especialidade Subjetiva, e determina que as partes sejam qualificadas nos títulos que serão ingressados de forma originária no registro de

imóveis. Com a usucapião, não seria diferente, por isso no inciso II, do art 319, do Código Civil, que pressupõe a relação de “autor e réu”, atribui o substantivo usucapiente, que é o proprietário e possessor do imóvel, que no futuro terá matrícula no Registro Imobiliário.

O usucapiente, será obrigado à apresentar sua qualificação completa, sendo pessoa física, são necessários os seguintes documentos: CPF, Identidade, Comprovante de Residência, Profissão e infirmoar se convive em união estável; se tiver casado, deverá apresentar a mesma documentação do cônjuge. Caso seja pessoa jurídica, os documentos serão: Cartão de CNPJ e documentos pessoais dos representantes.

2.1.2.3 FATOS E SUAS FUNDAMENTAÇÕES JURÍDICAS

Item essencial e precípua do requerimento que será ingressado no Cartório Extrajudicial são o fato e suas fundamentações. É uma das principais obrigações da petição inicial, onde os incisos I e II do art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ. Exigem que estes devam apresentar o requerimento com a explanação da modalidade da usucapião requerida, sua base legal, bem como a descrição da origem e características da posse e a existência de edificação e/ou benfeitoria, com indicação da data de ocorrência.

Conforme Mello, consiste na:

[...] teoria da substanciação, por meio da qual devem os fatos ser exposto de maneira minudente no processo civil, o que, em matéria de usucapião, pressupõe narrativa a contemplar a origem da posse, o modo de seu exercício, incluindo a descrição dos atos possessórios praticados, a atualidade da posse, o histórico de eventuais antecessores na posse, bem como os elementos que qualifiquem a posse ad usucapionem. (MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião Extrajudicial. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 328.).

Nesse sentido tem-se que levar em conta que a ação do representante do usucapiente, seja ele advogado ou defensor público, ao produzir o requerimento é de caráter fundamental, pois o requerimento será anexado dos demais documetos, que irão levar ao Oficial de Registro a aceitar o pedido.

2.1.2.4 VALOR INCUMBINDO AO IMÓVEL

Da mesma maneira que uma petição inicial tem que constar o valor da causa, o requerimento inicial terá que vir com um valor atribuído ao imóvel que está sendo solicitada a usucapião, de acordo com o §8º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ 145. A normativa estabelece que o critério atribuído para aplicação do valor do bem será o correspondente ao valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não especificado, o valor de mercado aproximado do imóvel.

O valor atribuído será a alíquota de cálculo para as despesas relativas à custa cartorárias, tanto na lavratura da Ata Notarial que é o serviço de Notas, como no Registro Imobiliário que é o serviço de Registros Públicos, nos termos do art. 26 do referido Provimento. Sendo assim, o valor deverá ser igual com o constante na ata notarial, conforme será visto a posteriori.

2.1.2.5 DOCUMENTOS QUE SERÃO ANEXADOS AO REQUERIMENTO

A narrativa do art. 319, inciso VI do CPC/2015, que deixa claro que deverá constar na petição inicial “as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados”. Desta forma, terá que ser acompanhado com o requerimento inicial, ficando como responsável o advogado do requerente, anexar os documentos, que acarretarão a comprobatividade as afirmações explícitas nos fatos e fundamentações jurídicas.

2.1.2.6 OS PEDIDOS E SUAS TIPIFICAÇÕES

Ao chegar à parte do término do requerimento, o advogado deverá deixar claro o pedido de reconhecimento da usucapião, constando todos os fatos, sendo eles, a modalidade em que o pedido se encaixa, e tudo aquilo que leve ao deferimento do pedido, como os documentos necessários, notificação de terceiros e demais interessados e Fazendas Públicas.

Para Couto, o fato de o pedido ser feito pelo advogado tem que haver a “técnica jurídica”, e os pedidos tem que ser da seguinte forma:

- a) processamento do pedido;
- b) notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);
- c) notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;

- d) publicação de edital para a ciência de terceiros interessados;
- e) deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião;
- f) registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ela ainda não existir”. (COUTO. op. cit., p. 162).

Os pedidos acima citados não são considerados taxativos, mas sim exemplificativos, de modo que serão fundamentais para aprovação do pedido. Já as notificações de terceiros e Fazenda Públicas que tenham providência legal para sua prática, não irá deixar de ser praticada, mesmo que não estejam expressas no requerimento inicial, pois derivam de determinação de lei própria, e o Registrador está acobertado pelo Princípio da Legalidade.

2.1.2.7 IDENTIFICAÇÃO DO ADVOGADO E ASSINATURA COM RECONHECIMENTO DE FIRMA

O requerimento inicial apresentado ao Cartório deverá ser assinado por advogado ou defensor público adequadamente constituído – conforme art. 4º, caput, do Provimento 65/2017 do CNJ, identificando-o com nome, número de inscrição na OAB competente, telefone para contato e endereço eletrônico, em decorrência do art. 287 do CPC/2015. Os dados servirão para a notificação de futuras exigências que possam passar a existir por parte do Registrador, as quais serão devidamente enviadas para o e-mail do procurador. Por fim, a lei não prevê o reconhecimento de firma no requerimento, de forma contrária, prevê somente no instrumento de mandato.

2.1.3 Instrumento de mandato

Com a regulamentação do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, onde o requerimento inicial terá ser considerado como instrumento de mandato que outorgou e explanou de forma expressa os poderes ao advogado ou defensor público para poder engrossar com a ação de usucapião pelo possuidor, entende-se por instrumento de mandato, a procuração pública ou particular, que contenha poderes expressos e especiais designados a outrem, para representar o mandante nos atos ali contido.

Tendo que ser outorgada por todos os usucapientes (conjuge se houver), e com reconhecimento de firma (por semelhança ou autenticidade) dos mandantes, conforme artigo supracitado: “VI - instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro”.

2.1.4 Ata notarial

A ata notarial é o documento em qual o Tabelião de notas usa do seu poder de Fé Pública, para certificar as testemunhas outorgadas, através de seus sentidos corporais. Está prevista no art. 384 do CPC/2015, como: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado mediante ata lavrada por tabelião”.

A ata será o documento onde a função atribuída será comprovar que o usucapiendo está sob a posse do bem, que está sendo adquirido através do procedimento da usucapião de forma mansa e pacífica, indicando a modalidade a qual vai ser solicitada, assistido de duas testemunhas com sua qualificação completa; assinando, comprovando a posse e anuência.

Seguindo os dispositivos do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça e do art.216-A da Lei n. 6.015/73, o requerimento deverá instruído com ata notarial lavrada por tabelião, nos seguinte termos:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Desta forma a Ata irá atribuir e descrever toda a “história” da propriedade em um documento público, comprovando a veracidade das declarações através das assinaturas das testemunhas e irá constar várias informações, desde sua maneira de aquisição, data, valor, e a modalidade a qual pretendida, valor e etc. As imagens abaixo trazem uma Ata Notarial em um caso prático.



República Federativa do Brasil

CARTÓRIO
FREI MIGUELINHO
SERVENTIA REGISTRAL E NOTARIAL

Jobson Severino Mendes Lucena
Tabelião
Avenida Central, 15 - Centro
Frei Miguelinho - PE - CEP: 55.780-000
☎ (81) 9.9198.8492 ■ cartoriodefreimiguelinho@gmail.com

TRASLADO: 1 PROTOCOLO: 1020 LIVRO: 04-E FOLHA: 153/154

Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial, que outorgam: **GEOVANI SEVERINO GOMES** e sua esposa **MARIA DE FÁTIMA ALVES DE MOURA GOMES**, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta ata notarial virem, que em 07 de junho de 2022, nesta cidade de Frei Miguelinho, Estado de Pernambuco, nesta Serventia Registral e Notarial, instalada na Rua Central, 15 - Centro, lavro esta ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, com fulcro no art. 216-A da Lei 6.015/73 c/c art. 449-A, do Código de Normas das Serventias Extrajudiciais do Estado de Pernambuco, a rogo de **GEOVANI SEVERINO GOMES** e sua esposa **MARIA DE FÁTIMA ALVES DE MOURA GOMES**, adiante nominados simplesmente SOLICITANTES. Compareceu ainda neste ato na qualidade de ADVOGADO dos SOLICITANTES, **Dr. JAIME ALVES DE MOURA JÚNIOR**, brasileiro, casado, advogado, nascido em 12/07/1984, inscrito na OAB-PE sob nº 42.572 e no CPF. sob nº 054.813.214-32, com escritório profissional na Rua José Pontual, 19 - Raul Soares, João Alfredo-PE. Os presentes identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E pela presente ATA NOTARIAL, requerida com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos requisitos legais que ensejam a USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, especialmente para o fim previsto no citado artigo 1.071, I do Código de Processo Civil, foi-me declarado pelos SOLICITANTES o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DECLARAÇÕES DOS SOLICITANTES:** 1.1- QUALIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES: **GEOVANI SEVERINO GOMES**, brasileiro, agricultor, nascido em 03/10/1978, portador da Cédula de Identidade RG. nº 5.073.919 - SDS/PE e inscrito no CPF. sob nº 257.200.448-84; e sua esposa **MARIA DE FÁTIMA ALVES DE MOURA GOMES**, brasileira, agricultora, nascida em 25/03/2022, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 7278332 - SDS/PE e inscrita no CPF. sob nº 059.694.494-23; ambos casados em 29/12/2002, sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no Povoado Livramento no município de Vertentes-PE; 1.2- DO IMÓVEL: Que eles SOLICITANTES, declaram, sob as penas da lei, que são possuidores de forma mansa, pacífica, ininterrupta, pública, sem impugnações e nenhum impedimentos do imóvel constituído pelo **TERRENO NA PROPRIEDADE "PINTOS", NESTE MUNICÍPIO**, MEDINDO 11,6 HA. (ONZE HECTARES E SEIS DÉCIMOS); TENDO COMO BENFEITORIAS UMA CASA RESIDENCIAL, UM CURRRAL COM COCHEIRA, UM BARREIRO, UMA BARRAGEM; LIMITANDO-SE AO NORTE, COM A MARGEM DA RODOVIA PE-90; AO SUL, COM TERRAS DE EDILENE FERREIRA DA SILVA; AO LESTE, COM TERRAS DE ADEMÁRIO BARBOSA DA SILVA; E AO OESTE, COM TERRAS DE EDVALDO AUGUSTO DE MOURA, com demais características, limites, confrontações constantes da planta e memorial descrito devidamente assinados pelo engenheiro civil Josemar Leal de Almeida Sousa, inscrito no CREA-PE sob nº 056312-PE, sendo, os ditos documentos arquivados em cópias neste tabelionato, juntamente com o comprovante de responsabilidade técnica arquivados no CREA; 1.3- DO EXERCÍCIO DA POSSE - 1.3.1- Ingresso na Posse: Que eles SOLICITANTES ingressaram na posse do imóvel há pouco menos de 02 (dois) anos, ocasião em que por instrumento particular de cessão de

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Estado de Pernambuco



direitos possessórios, datado de 29 de setembro de 2020 adquiriram de JOSÉ NIVALDO DE ALMEIDA a titularidade desses direitos possessórios; 1.3.2. Soma dos Tempos de Posses: Que os SOLICITANTES adquiriram o imóvel usucapiendo de JOSÉ NIVALDO DE ALMEIDA, que por sua vez já detinha a posse de forma pública, contínua e pacífica com justo título e boa fé desde 09 (nove) de setembro de 2011, conforme instrumento particular de cessão de direitos possessórios e escritura pública de cessão de direitos hereditários lavrada às fls. 115v/117, do livro nº 74, da Serventia Registral e Notarial de Vertentes-PE, tendo adquirido de SEVERINA MARIA FERREIRA e outros; totalizando mais de 10 (dez) anos de posse mansa, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé, dessa forma se inserindo na hipótese de usucapião ORDINÁRIO, nos termos do artigo 1.242, do Código Civil Brasileiro; 1.3.3- Cadastros: Que eles SOLICITANTES afirmam que irão proceder o cadastro do imóvel junto ao INCRA e a RECEITA FEDERAL no momento oportuno; 1.4- INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS JUDICIAIS: Para os fins legais e sob as penas da lei, os SOLICITANTES declaram que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; 1.5- INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA: Que eles SOLICITANTES apresentam neste ato certidões negativas e específicas expedidas por este Cartório de Registro Imobiliário e o da cidade de Vertentes-PE, demonstrando que o imóvel usucapiendo não possui matrícula/transcrição perante os Offícios Prediais; 1.6- VALOR DO IMÓVEL: Que os SOLICITANTES, para fins fiscais, atribuem ao imóvel o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), utilizando-se como parâmetro o valor adotado pelo mercado imobiliário;

CLÁUSULA SEGUNDA - DECLARAÇÕES DOS CONFINANTES: Deixam de comparecer a este ato, os Srs. ADEMÁRIO BARBOSA DA SILVA e EDVALDO AUGUSTO DE MOURA que se declaram titulares de direito real ou possuidores dos imóveis lindeiros ao bem usucapiendo, uma vez que já apresentaram, em documento apartado, declaração expressa de anuência ao pedido de usucapião de que trata este instrumento. **Faltando a anuência da confinante EDILENE BARBOSA DA SILVA, pois se encontra em lugar incerto e não sabido, declarando que ela será notificada para expressar concordância com o presente pedido em momento posterior;**

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES DAS TESTEMUNHAS: Comparecem ao presente ato os Srs. **JOSÉ NIVALDO DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, nascido em 27/06/1957, portador da Cédula de Identidade RG. nº 13.205.439 - SSP/SP e inscrito no CPF. sob nº 012.259.128-30, residente e domiciliado no Sítio Cumarú - Zona Rural, Vertentes-PE; e **JOSEFA MARIA DE LIMA**, brasileira, solteira, maior, agricultora, nascida em 17/02/1962, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 3.245.497 - SSP/PE e inscrita no CPF. sob nº 011.437.884-35, residente e domiciliada no Sítio Cumarú - Zona Rural, Vertentes-PE; sob as penas da lei, que, na qualidade de testemunhas, advertidas por mim Tabelião do compromisso de dizer a verdade sob pena de crime de falso testemunho, declararam o seguinte: **a)** que conhecem os SOLICITANTES há mais de 10 (dez) anos; **b)** que podem afirmar que os SOLICITANTES adquiriram o imóvel objeto desta ata no ano de 2020, e, desde então estão na posse do referido imóvel, exercendo-a com "animus domini", de forma mansa, pacífica e contínua como se proprietários fossem; **c)** que desconhecem a existência de qualquer ação ou medida possessória ou reivindicatória com o intuito de embaraçar a posse mansa, pacífica e ininterrupta dos SOLICITANTES. **d)** acrescentando mais, o Sr. JOSÉ NIVALDO, que comprou o imóvel acima referido no ano de 2011 e exerceu a posse dele até o ano de 2020, ocasião em que vendeu o referido terreno aos SOLICITANTES. Nada mais disseram; **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÃO DO TITULAR DO DIREITO REAL INSCRITO**: Que eles SOLICITANTES apresentam neste ato certidões negativas e específicas expedidas por este Cartório de Registro Imobiliário



República Federativa do Brasil

CARTÓRIO
FREI MIGUELINHO
SERVENTIA REGISTRAL E NOTARIAL

Jobson Severino Mendes Lucena
Tabelião
Avenida Central, 15 - Centro
Frei Miguelinho - PE - CEP: 55.780-000
☎ (51) 90908-8492 ■ cartoriofreimiguelinho@gmail.com

TRASLADO: 1 PROTOCOLO: 1020 LIVRO: 04-E FOLHA: 153/154

e o da cidade de Vertentes-PE, demonstrando que o bem usucapiendo não possui até a presente data matrícula própria ou assentamento do imóvel, portanto, para esta hipótese é inexigível a declaração do titular do direito real inscrito no álbum registral;

CLÁUSULA QUINTA - DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA: Pelo ADVOGADO dos SOLICITANTES foi-me dito que assessorou e prestou assistência jurídica aos mesmos, bem como acompanhou todo procedimento que culminaram com a lavratura da presente ata; **CLÁUSULA SEXTA - ADVERTÊNCIAS:** 6.1- DA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES: Os SOLICITANTES e os DECLARANTES, na condição de testemunhas, foram advertidos por este tabelião das consequências legais, especialmente da responsabilidade civil e criminal das declarações prestadas; 6.2- DA NATUREZA DESTE INSTRUMENTO: Os SOLICITANTES foram devidamente orientados e cientificados da natureza da presente ata, bem como lhes foram esclarecido que não possui o condão de estabelecer ou declarar a propriedade do imóvel usucapiendo, prestando-se para instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, que poderá ocorrer em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis. Por derradeiro, os SOLICITANTES requerem e autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, a prática de todos os atos registraes em sentido amplo, nos termos do artigo 216-A da Lei 6.015/73; **CLÁUSULA SEXTA - CERTIFICA O TABELIÃO:** a) CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE: Apresentada a consulta sobre a existência de decretação de indisponibilidade de bens imóveis ou direitos a eles relativos, obtida através do banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens CNIB criado pelo Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, na qual se verificou o resultado "Não foi encontrado nenhuma ocorrência", gerando o código "hash": (b0e9-f750-3889-a4ea-06e7-7456-0fd0-2e89-5083-31fe-Geovani // c65e-c250-8ca5-09fe-838c-9c47-966e-2eaf-55a8-f7b0-Mária); b) Sendo tão somente o que tinha a certificar, encerro a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos dos artigos 6º e 7º, inciso III, da Lei Federal nº 8.935/94 e dos artigos 405 e 425, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro. Sendo lida a presente ATA NOTARIAL, as pessoas comparecentes, verificando sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam de próprio punho. Dispensadas as testemunhas "ex-vi" do art. 1º, § 5º, da Lei nº 6.952/81. Dou fé. Frei Miguelinho-PE, 07/06/2022 09:38:50. (aa) GEOVANI SEVERINO GOMES, MARIA DE FÁTIMA ALVES DE MOURA GOMES, (Assistente)JAIME ALVES DE MOURA JÚNIOR, (Testemunha)JOSÉ NIVALDO DE ALMEIDA, (Testemunha)JOSEFA MARIA DE LIMA. Trasladaada nesta mesma data conforme o original. Dou fé.

Emolumentos: R\$ 1.314,27. TSNR: R\$ 100,00. FERM: R\$ 14,60. FUNSEG: R\$ 29,21. FERC: R\$ 146,03. Guia SICASE: 15763577. Selo Digital: 0160077.PHO03202201.01140 (consulte autenticidade em www.tipe.jus.br/selodigital).

Em testº ____ da verdade.

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Estado de Pernambuco

JOBSON SEVERINO MENDES LUCENA
Tabelião

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0160077.PH003202201.01140
Data: 07/06/2022 09:38:55
Consulte autenticidade em
mbr.tjpe.jus.br/selodigital



AAA 0828084

A ata atribui tudo de forma expressa, deixando claro como vimos nos parágrafos acima, redigidos e assinados pelo Tabelião. Constando a qualificação das partes, descrição do imóvel, valores declarados e tudo que for necessário, todos esses itens serão apresentados de forma detalhada para melhor entendimento nos próximos tópicos.

2.1.4.1 QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

Da mesma maneira que a qualificação das partes é necessária e expressa no requerimento, que vimos na seção 3.1.1.2, a ata notarial terá que deixar expreso a qualificação do(s) usucapiente(s), e dos antigos proprietários (se houver), também dos vizinhos limitrofes e das testemunhas que serão necessárias para confirmar a anuência.

2.1.4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A Ata Notarial deverá constar toda a descrição exata do imóvel que está sendo requerido na ação, tendo todos os dados, exemplo: características, efeito, confrontações, medidas e área, ressaltando-se que ela deverá estar em conformidade com o requerimento e com os trabalhos técnicos que o acompanharão.

Levando em consideração, que a ata deverá trazer todas as benfeitorias no determinado imóvel, como edificação, cobertura e demais aprimoramentos que tenham sido feito no imóvel. As demais, o Tabelião, tem a prerrogativa da diligência de ir ao imóvel, para verificar se as informações estão corretas e também extrair documentos da Prefeitura Municipal competente.

2.1.4.3 O TEMPO E AS CARACTERISTICAS DA POSSE

A alínea “b” do Art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ deixa claro que o Tabelião terá que confirmar o tempo e as características da posse do requerente e de seus antigos proprietários. Atestando de forma efetiva o tempo exato da posse – certificando a sua existência retroativa (passada de terceiros) –, é algo fundamental, pois é o tempo que garante o pedido, ficando como trabalho

principal para o Tabelião, uma vez que para de forma legal realizar tal ato, ele deverá analisar a posse desde o momento do seu ingresso, até o tempo necessário para a aquisição da propriedade pela usucapião.

Desta forma, competirá ao tabelião aplicar um juízo de valor em relação o tempo da posse, de acordo com o que levou em consideração pelos seus sentidos e que lhe foram evidenciados, tratando-se de ata de presença e notoriedade, sendo as demais comprovações da posse, as evidenciadas poderão ser confirmadas através do depoimento de testemunhas, de vizinhos, mediante diligências ao imóvel usupiendo ou colhendo os depoimentos no Cartório.

2.1.4.4 A FORMA DE AQUISIÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL USUCAPIENDO E CIRCUNSTÂNCIAS

A posse por ser qualificada de forma originária, ou por *accessio* e *sucessio possionis*, mais as devidas informações deveram ser expressas na ata, para a compreensão e conclusão dos fatos, coincidente com o que foi entendido pelo Tabelião, junto das declarações dos requerentes. Onde deverá constar a forma de aquisição, forma de pagamento, circunstâncias, e também dos antigos possuidores, para somar e completar o tempo da posse e completar o prazo mínimo para requerer a usucapião.

2.1.4.5 A MODALIDADE DE USUCAPIÃO E SUA BASE LEGAL

Como no requerimento, a ata notarial exige a explanação específica da modalidade da usucapião, que o usucapiente pretende exercer, bem como seu fundamento legal no ordenamento jurídico vigente, deixando clara a forma explícita, onde norteiam suas fundamentações para se encaixar na modalidade desejada.

2.1.4.6 VALOR DO IMÓVEL

Na ata deve ser atribuído um valor ao imóvel usucapiendo – que é o objeto do pedido. De acordo com o §8º do art. 4º do Provimento 65 do CNJ158, o critério levado em conta para a atribuição do valor do imóvel será o que esteja

atrelado ao valor venal de acordo com o último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não declaro de forma específica, o valor será de acordo com atribuição de fins comerciais (compra e venda) aproximado do imóvel, que deverá ser o mesmo do valor declarado no requerimento inicial, sendo um valor que coincide com a realidade do imóvel.

2.1.4.7 DEMAIS DECLARAÇÕES

Além de toda documentação já exposta, conforme o art. 5º, caput, do Provimento 65/2017 do CNJ, exercida a devida responsabilidade sob o Tabelião de Notas, notificar e causar ciência para as partes de que a entrega de declaração ou afirmação falsa no referido instrumento, irá ser enquadrada como crime de falsidade, cabendo o enquadramento nas leis penais do ordenamento jurídico vigente. Desta maneira, recomenda-se a inserção dessa informação na ata notarial, para fins de publicizar a ciência dos participantes.

2.1.4.8 INFORMAÇÕES QUE O TABELIÃO DE NOTAS RELATE COMO NECESSÁRIAS

Baseando-se na prerrogativa da Fé Pública que o Tabelião exerce, e a importância da ata notarial durante a realização do processo da usucapião, o Tabelião poderá incluir outras informações que no seu entendimento tenha uma grande afirmação do que está confirmando o seu teor, como por exemplo: imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além também das declarações de testemunhas.

Conforme Couto (2018. p. 193):

[...] o Tabelião não pode basear-se apenas em declarações do requerente, uma vez que a ata exige a constatação pelo delegatário dos fatos. Se a intenção do legislador fosse obter apenas a declaração do interessado, não se exigiria uma ata notarial, mas, sim uma escritura declaratória.

Com base nas informações acima citadas e no §2º do art. 5º do Provimento Nacional, leva ao entendimento de que o Tabelião não deverá apenas utilizar-se das declarações feitas pelo usucapiente, deverá se aprofundar em diligências exercendo sua prerrogativa de Fé Pública, atestando que as

informações estão corretas.

2.1.5 Planta, memorial descritivo e art ou rrt

Levando em consideração que na realização da Usucapião, a obrigação colocada pelo inciso II dos art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e art. 4º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, onde exige que o requerimento inicial deverá ser acompanhado de Planta, Memorial Descritivo e Anotação da Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou por Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo), devidamente recolhida:

Art. 216-A [...]

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;

Art. 4º [...]

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.

A exigência dessa documentação tem como objetivo, comprovar que foi feita pelo órgão correto e legalizado; onde profissional que realizou o procedimento esteja inscrito de forma legal e idônea, garantindo que as mediadas e demais informações constatadas, estão corretas e são verídicas e também que o imóvel está quites com os débitos.

2.1.6 Certidões de distribuições

O artigo 216-A, III da Lei n. 6.015/73 e o Provimento do CNJ, deixam expressa a obrigatoriedade de apresentar as certidões negativas de distribuição da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local onde o imóvel usucapiendo, está localizado e do domicílio do requerente.

Levando em consideração, que a documentação deverá ser expedida nos últimos 30 (trinta) dias da data de prenotação.

Certificando que não constam ações que caracterizem oposição decorrente da posse do imóvel e tem de ser emitidas em nome do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; e de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso desucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

Essas certidões deverão comprovar a inexistência de ação tramitando com referência ao imóvel usucapiendo (ações de usucapião, possessórias, de desapropriação, etc.) bem como em relação às pessoas referidas (ações de inventário e partilha, falência, etc.).

2.1.7 CERTIDÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS RESPECTIVO

O imóvel que está sendo requerido a usucapião, irá atribuir ao requerente o trabalho de solicitação da Certidão de Usucapião no Registro de Imóveis da comarca do imóvel, para juntar ao pedido inicial, deixando expresso que o imóvel requerido, não possui registro público ou identificação própria e se pertence (ou não) a uma área maior, de forma idêntica ao que já ocorre nas demandas judiciais, mais conhecida como certidão negativa de registro imobiliário.

2.1.8 CERTIDÕES RELATIVA À NATUREZA DO IMÓVEL

A documentação pautada de forma exclusiva no Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, é a certidão que demonstre a localização ou natureza do imóvel:

Art. 4º [...] VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

O propósito desta certidão é identificar se o imóvel é rural ou urbano.

Para cumprir o Princípio da Especialidade Objetiva, de acordo com o processo que está sendo realizado, sendo o prazo da mesma de 30 (trinta) dias, contando da prenotação do requerimento inicial.

2.1.9 DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO

Embora não explicitos no Provimento e nem no art. 216-A da Lei n. 6.015/73, os documentos de qualificação dos requerentes estão protegidos e respaldos com base no Princípio da Especialidade Subjetiva, sendo necessário a apresentação da certidão de estado civil dos requerentes, e cópias autênticas do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e Cédula de Identidade RG (Identidade), com a finalidade de confrontar as informações trazidas nos documentos apresentados ao oficial de registro.

2.1.10 JUSTO TÍTULO E DEMAIS DOCUMENTOS COMPRABATÓRIOS DA POSSE

O inciso III, do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ e do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 que o requerimento deverá ser acostado por: justo título, que comprove a origem, a forma da continuidade da posse, a linha de transmissão de um possuidor para outro ou algum imposto que comprove a referida posse (IPTU).

Em relação ao justo título, será apenas necessário quando a modalidade requerida definir como obrigatório – é o caso da usucapião ordinária, que terá de enquadrar-se como documento hábil para transferência do domínio. Para as demais situações, em que ele não for exigido, deverão ser mostrados outros documentos que comprovem, todas as exigências acima citadas.

O princípio da publicidade é um dos alicerces da atividade registral imobiliária. Assim, para garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, sugere-se que seja procedida uma averbação noticiando o procedimento na matrícula ou junto à transcrição do imóvel, para a produção do efeito *erga omnes* quanto ao conhecimento acerca da tramitação do feito.

2.1.11 DOCUMENTOS DO IMÓVEL RURAL

O imóvel rural terá exigências diferentes para ter reconhecimento de sua

propriedade pela usucapião extrajudicial, vimos a documentação necessária de todo o procedimento, mas nessa modalidade terão ser apresentados também:

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Nesse sentido, terá que apresentar o recibo que comprove que o imóvel rural esteja inscrito no CAR (Cadastro Ambiental Rural) e no CCIR (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural), sendo que este deverá ser relativo ao último ano em exercício, a contar da data de ingresso do requerimento inicial; Em relação à certificação do INCRA seguirá os prazos seguidos fixados na Lei n. 10.267/2001 e decretos regulamentadores.

3 PROCEDIMENTO

Neste capítulo, veremos uma análise básica de como o procedimento é realizado diante o Cartório de Notas e de Registro Imobiliário, para que possamos entender como é realização do determinado procedimento na forma extrajudicial no nosso ordenamento jurídico vigente. E também os respectivos institutos como ata notarial voltada para a usucapião, a forma de aquisição de forma originária da propriedade, a maneira de notificar os terceiros que tenham interesses, a maneira que será feita a comunicação aos confrontantes, bem como o processo simplificado, prazo de editais, importância de assinatura dos vizinhos e também a exigência de planta e memorial descritivo.

3.1 ETAPAS DO PROCEDIMENTO

As etapas do procedimento deixam claro como será o passo a passo adotado pelo Tabelião, ou seja, a forma detalhada da Via Extrajudicial, por que após o requerimento ser apresentado e aceito pelo Tabelião a função do advogado foi realizada, restando apenas a assinatura como assistente na Ata Notarial encerrando a parte do Tabelionato de Notas e ingressando na parte de Registro Imobiliário.

3.1.1 Ingresso do título e prenotação

O primeiro passo, com certeza, está no ingresso do requerimento inicial e documentos acima estudados anteriormente, perante o Cartório de Notas e Registro que abrange o território de localização do imóvel, e decorre do Princípio da Instância, expresso no art. 13 da Lei n. 6.015/73185, o qual confirma que os atos praticados decorrem da manifestação da parte interessada, do Ministério Público ou em detrimento de ordem judicial.

Em seguida, quando realizado a entrada do título para ser registrado, o mesmo deverá receber um número de protocolo, ficando esse um número de ordem de protocolo no Livro 01, de acordo com a determinação do art. 182 da

LRP186.

Dessa maneira, não há análise formal dos documentos ou do pedido, a qual só irá ocorrer em momento posterior; levando em consideração que o pedido pode ser negado com base no art. 17, §4º, do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça: “Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida”.

3.1.2 Autuação do título

Autuar, no âmbito jurídico, equivale em colocar em processo, ou seja, nada mais é do que lavrar um ato. Desta forma, protocolado o requerimento inicial, o Registrador terá que realizar a autuação do processo, de maneira semelhante à realizada judicialmente. No Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, em seu artigo 9º, temos essa declaração:

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente.

Desta forma, todos os atos e ocorrências feitas no procedimento deverão ser juntados aos autos em caminho, como ofícios, notificações, petições e entre outros. Desta maneira, haverá uma organização no processo, e ficando toda documentação física com o Tabelião de Notas, garantindo o zelo e arquivamento de toda documentação.

3.1.3 Prazo de prenotação do protocolo e desídia do requerente

O vencimento do protocolo elencado no Registro de Imóveis, será de de 30 (trinta) dias, período este que, depois de ser cumprido, a continuidade do protocolo será cessada. Ou seja, não obedecendo e concluindo todas as exigências no tempo determinado pela legislação, a parte interessada perderá a eficácia gerada pela primeira prenotação, tendo que ingressar novamente com o pedido.

Mas, com a intenção de não deixar o processo tramitando *ad eternum*, o

Provimento 65/2017 do CNJ determinou que a “desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, como o cancelamento da prenotação”. Desta forma, deve ser aplicado o prazo de 30 (trinta) dias, consoante o art. 205 da LRP, extinto o qual, sem nova manifestação, poderá o processo ser arquivado por inércia do interessado e a prenotação cancelada.

3.1.4 Análise da admissibilidade do pedido

Após ser concluído o protocolo e autuado o pedido, o Registrador irá informar a qualificação registral do título. Conforme já visto anteriormente, é uma função do Tabelião negar o ingresso de títulos que não tenham cumpridos os requisitos legalmente previstos, levando em consideração seu vínculo ao Princípio da Legalidade.

3.1.5 Anuência e notificação de interessados certos

Na planta deverá conter as assinaturas dos vizinhos proprietários dos imóveis limítrofes, se na planta ou no memorial descritivo não vier expresso a anuência dos interessados certos, através de suas assinaturas; ficará o Tabelião responsável pela notificação dos mesmos, através de notificação extrajudicial.

3.1.6 Intimação dos entes públicos

Depois de finalizado o prazo determinado para manifestação dos interessados corretos, e, sem manifestação contrária, irá para o próximo passo, que será a notificação dos entes públicos, ajustado procedimento do §3º do art. 216-A da LRP, replicado para o art. 15 do Provimento 65/2017 do CNJ:

§ 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.

A intimação dos entes públicos pode ser feita através do Serviço Oficial de Registro de Títulos e Documentos (Notificação Extrajudicial), ou pelo correio, mas

com a ressalva de que será enviado junto de carta com aviso de recebimento (AR), tendo ciência de que não é necessário que o recebimento seja pelo representante do referido ente, bastando apenas que seja enviada para os órgãos responsáveis pelo recebimento.

Obedecendo ao prazo de 15 (quinze) dias, após o fim do prazo permitido sem a manifestação por parte de algum dos entes públicos, o Oficial de Registro poderá prosseguir ao processo de registro. Ficando as anuências, neste ato, consideradas implícitas, nos termos do §1º do art. 15 do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

3.1.7 Edital

A publicação do Edital com finalidade de que os terceiros interessados, sejam notificados, consiste na última etapa antes da aceitação do pedido de reconhecimento da usucapião, tendo a possibilidade de ser realizada posteriormente notificando os interessados determinados (quando necessário) e os entes públicos, resultando sem impugnação por nenhum deles, o procedimento está assegurado.

4 BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL EM FACE DA VIA JUDICIAL

No intuito de tornar mais célere a aquisição do direito de propriedade pela via da usucapião, e também seguindo a tendência de desjudicialização dos procedimentos como meio de solução dos conflitos, o CPC/15, em seu artigo 1.071, acrescentou à Lei dos Registros Públicos – Lei nº 6.015/73, o art. 216-A, admitindo o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial, mas sem prejuízo da via jurisdicional .

A previsão trazida pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) admite formular pedido extrajudicial de usucapião diretamente perante o Cartório do Registro de Imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. O dispositivo não faz exigências em termos de tamanho do bem, ou mesmo da necessidade de uso para moradia, o que amplia a sua utilização para quase todas as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico.

O novo CPC apresenta, de forma muito clara, a característica, de buscar a celeridade processual e, assim, evitar que a morosidade processual leve as partes a desistirem de questões importantes para sua vida. De fato, a morosidade processual é considerada um desrespeito aos cidadãos em seus direitos mais essenciais, para que a vida em sociedade e a resolução de conflitos ocorram de modo pacífico e organizado.

Em face do exposto, deve-se fixar a usucapião extrajudicial como uma possibilidade de alcançar maior celeridade pocessual e, assim, evitar que a morosidade de muitos tribunais impeça o solicitante de tomar posse de um bem no qual já vive e pelo qual já zela há anos.

O fato é que os tribunais brasileiros vêm enfrentando uma crise considerável na qual faltam magistrados e outros funcionários para movimentarem os milhares de processos que são ajuizados todos os anos, bem como aqueles que já estão aguardando apreciação, muitos há anos, em alguns casos uma das partes já faleceu ou desistiu da causa.

A usucapião extrajudicial permite alcançar o intuito da desjudicialização, ou seja, a resolução de conflitos fora dos tribunais brasileiros, para que as partes sejam beneficiadas com celeridade, eficiência e organização, suas causas são

encerradas de acordo com a legislação vigente, sem que para isso precisem aguardar meses ou anos para serem ouvidas e recebam uma decisão sobre o caso.

O legislador teve como intuito agilizar o processo, com isso atribuiu a realização da Usucapião aos Cartórios Extrajudiciais, onde os Tabeliães exercem de seu poder público para agilizar esse procedimento, realizando tarefas que na via judicial não eram feitas, exemplo: avocar para si, o envio de Cartas Ar para a notificação dos Entes Públicos.

Causando uma melhora significativa em relação ao tempo utlizado para a realização do processo, onde era levados anos de espera para a conclusão agora é levado meses. Criando um lapso temporal melhor para a população que na maioria das vezes tem urgência para adquirir o registro imobiliário e legalizar seu imóvel.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Da análise de todo o exposto nesta pesquisa, trata-se, a usucapião trata-se de uma modalidade de propriedade a ser declarada quando o indivíduo já conta com a posse do bem, ou seja, já vive nele por um período de tempo legalmente definido e, assim, assume seus cuidados e o zelo por ele, tendo o direito de solicitar a legalização dessa situação.

Diferentes propriedades levam a tipos diferente de usucapião, que pode ser urbana, urbana coletiva, rural, etc. É essencial avaliar as especificidades do imóvel e da legislação que rege esse tipo de bem para, então, proceder dos ritos adequados, evitando erros que podem atrasar o processo ou, ainda, impedir que a propriedade seja reconhecida.

Este estudo foi conduzido com o intuito de proceder de um comparativo entre a usucapião judicial e extrajudicial, apresentando vantagens e desvantagens de ambas às formas. Como vantagens da usucapião extrajudicial pode-se citar o fato de que pode ser resolvida em um menor período de tempo, ou seja, apresentar celeridade diferente do que ocorre nos tribunais, com custos reduzidos. Os usucapiantes que estão de posse da documentação necessária apenas dirigem-se ao registro de imóveis, pagam uma taxa e aguardam o trâmite que levará ao reconhecimento legal da propriedade.

Não é preciso aguardar os ritos processuais da usucapião judicial, perícias, definição dos limites da propriedade, etc., basta apresentar a documentação e aguardar o tempo solicitado pelo cartório, que tende a ser relativamente menor. Por outro lado, quando o solicitante não possui toda a documentação necessária, mas deseja definir legalmente sua posse sobre o bem, não poderá optar pela via extrajudicial, considerando-se que lhe faltam informações e documentos essenciais e, assim, cabe a ele buscar a usucapião judicial, na qual o juiz definirá os procedimentos a serem adotados para que as pendências sejam esclarecidas. Esse tipo de usucapião é uma vantagem para os solicitantes que cumprem os requisitos, porém, precisam de auxílio para alcançar as provas de sua situação e de seu direito de propriedade adquirido no perpassar do tempo.

Os estudos avaliados nesta pesquisa permitiram compreender que a usucapião trata-se de um instituto juridicamente reconhecido, relevante no sentido de reconhecer ao usucapiendo que, ao cumprir os requisitos legalmente definidos, tenha a propriedade reconhecida como sua e que esta não possa ser negada a ele.

Verificou-se, que a usucapião extrajudicial é mais vantajosa, visto que permite uma maior celeridade processual, reduzindo o número de processos judiciais e a demora dos cidadãos para alcançarem uma solução adequada para suas lides.

Este estudo não foi capaz de esgotar o tema, considerando-se o quão amplo se apresenta, porém, foi possível ponderar que ambas as modalidades podem representar vantagens e desvantagens para os solicitantes, de acordo com sua situação em cada caso de modo a beneficiar o cidadão que busca uma solução adequada.

A realização pela via extrajudicial aumenta a velocidade em qual o procedimento é concluído, mas gera custas referentes a emolumentos, advogado e engenheiro, já sendo feita pela via judicial não tem gastos referentes a advogado e emolumentos. Mas, essas situações não se adaptam na realidade de todos que precisam da Usucapião, pois nem todas as condições financeiras são iguais.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 6 ed. rev., atual.e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2006

AUGUSTO, Eduardo Agostrinho Arruda. **Registro de Imóveis**, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática. São Paulo: Saraiva. 2013. (Série direito registral e notarial).

AUTUAR. In: DICIO, **Dicionário Online de Português**. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/autuar/>.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BANDEIRA DE MELO, Celso Antônio, 2003. apud MAZZA, Alexandre, **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2009. (Coleção OAB nacional. Primeira fase;v.8).

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 39.

BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm.

BRASIL. **Decreto n. 4.449**, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001[...]. Diário Oficial da União. Brasília, 31 out. 2002. Disponível em:http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm.

BRASIL. **Decreto n. 9.311**, de 15 de março de 2018. Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária.

Diário Oficial da União. Brasília, 16 mar. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Decreto/D9311.htm.

BRASIL. **Lei n. 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

Diário Oficial da União. Brasília, 05 jan. 1916, Revogada pela Lei nº 10.406, de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm.

BRASIL. **Lei n. 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da

Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 30 nov. 1964, retificado em 17 dez. 1964 e retificado em 6 abril 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm.

BRASIL. **Lei n. 5.194**, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

Diário Oficial da União. Brasília, 24 abril 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5194.htm.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm.

<https://jornalmarca.com.br/5374-2/>

BRASIL. **Lei n. 6.969**, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 11 dez. 1980. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6969.htm.

BRASIL. **Lei n. 8.935**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Diário Oficial da União. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm.

BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm.

BRASIL. **Lei n. 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.

Diário Oficial da União. Brasília, 11, jul. 2001, e retificado em 17 jul. 2001. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm.

BRASIL. **Emenda Constitucional n. 45**, de 30 de dezembro de 2004. Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, [...]. Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 2004. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm.

<https://docplayer.com.br/49790704-1o-forum-de-assuntos-extrajudiciais-usucapiao-extrajudicial.html>.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. De acordo com a nova Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4.

DIP, Ricardo. **Três notas sobre a usucapião extrajudicial**. In: Direito registral e

o novo Código de Processo Civil. Ricardo Dip ... [et. al]. Rio de Janeiro: Forense, 2016. (Coordenação Ricardo Dip).

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Reais**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**. Teoria e Prática, 3.ed. São Paulo: Método, 2012.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens móveis e imóveis**. Leme, SP: BH Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 82, ano. 40, p.107-153, jan.-jun. 2017.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte Especial. Tomo 11: Propriedade aquisição da propriedade imobiliária. Campinas, SP: Bookseller, 2001.

MONTEMOR, Luiz Gustavo. **A usucapião extrajudicial e o provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v.41, n.84, jan./jun. 2018.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. Porto Alegre: Livraria Sulina Editora, 1954.102.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A usucapião extrajudicial e o novo CPC**. Boletim do Irib em Revista, São Paulo, v. 1, n. 354, p.62-71, mar. 2016.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Ed. fac-similar. Brasília, DF: Senado Federal, 2004. 2v. (História do direito brasileiro: direito civil ; 8).

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. v. 2. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto. **Tabelionato de notas**. São Paulo: Saraiva, 2013. (Coleção cartórios / coordenador Christiano

Cassettari).

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004

PIMENTA, Gabriel Scarano Ton. **Usucapião extrajudicial e o processo de desjudicialização trazidos pelo novo CPC**. Curitiba, Centro Universitário Curitiba, 2018.