

UNIVERSIDADE FUMEC
FUNDAÇÃO MINEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

Thiago de Miranda Carneiro

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:
A Desjudicialização em Prol da Celeridade e Segurança Jurídica.

Belo Horizonte

2019

Thiago de Miranda Carneiro

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:
A Desjudicialização em Prol da Celeridade e Segurança Jurídica.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade FUMEC, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Direito Público. Linha de Pesquisa: Autonomia privada, regulação e estratégia.

Orientador: Prof. Dr. Daniel Rivorêdo Vilas Boas

Belo Horizonte

2019

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

C289u Carneiro, Thiago de Miranda, 1983-

Usucapião extrajudicial: a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica / Thiago de Miranda Carneiro. - Belo Horizonte, 2019.

117 f.: il.; 29,7 cm

Orientador: Daniel Rivorêdo Vilas Boas

Dissertação (Mestrado em Direito), Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde, Belo Horizonte, 2019.

1. Usucapião. 2. Segurança jurídica. 3. Celeridade (Direito). I. Título. II. Vilas Boas, Daniel Rivorêdo. III. Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde.

CDU: 347.961



UNIVERSIDADE
FUMEC/FCH

PROGRAMA DE MESTRADO EM DIREITO EM INSTITUIÇÕES SOCIAIS, DIREITO E DEMOCRACIA

AValiação FINAL DA DEFESA DE DISSERTAÇÃO DE
MESTRADO

BANCA EXAMINADORA:

ASSINATURAS:

Prof. Dr. Daniel Rivorêdo Vilas Boas _____

Prof. Dr. André de Paiva Toledo _____

Prof. Dr. Sérgio Henriques Zandoná Freitas _____

MESTRANDO: THIAGO DE MIRANDA CARNEIRO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO:

“USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica”

RESULTADO FINAL: _____

Aprovado

Data da Defesa: 20/03/2019

Aos meus pais por seu incentivo e seu carinho. A minha esposa Renata, por sua compreensão, seu apoio e pela confiança que depositou em minhas escolhas. À minha irmã Renata que me acompanha em minha vida profissional. À toda equipe do Cartório Melo Viana. Sem vocês, nada seria possível.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por guiar meus passos nesse período de aprendizagem. Aos meus pais e familiares, que sempre apoiaram minhas escolhas.

Ao meu orientador Prof. Dr. Daniel Rivorêdo Vilas Boas, por sua disponibilidade e sabedoria. Por transformar momentos de ansiedade em tranquilidade durante a elaboração deste trabalho.

Aos membros da banca, Prof. Dr. Sérgio Henriques Zandona de Freitas e Prof. Dr. André de Paiva Toledo, por contribuírem na análise da pesquisa e participarem da banca na defesa da dissertação.

Aos professores do programa de mestrado, por seus valiosos conhecimentos compartilhados. Aos demais mestrandos por seu companheirismo, dentro ou fora da Instituição de Ensino.

Aos funcionários do Registro Civil e do Tabelionato de Notas de Melo Viana - Esmeraldas/MG, pessoas com quem aprendo cada dia mais. Agradeço por seu estímulo e por seu apoio.

Por fim, agradeço àqueles que aqui não foram nominados, mas que estão sempre torcendo por mim e contribuíram para a concretização dessa dissertação.

Muito obrigado!

Deus nos concede, a cada dia, uma página de vida nova no livro do tempo. Aquilo que colocarmos nela, corre por nossa conta.

Chico Xavier

RESUMO

O objetivo geral deste estudo é analisar a usucapião extrajudicial e a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica. A metodologia utilizada para cumprir tal objetivo foi a revisão de literatura, valendo-se de artigos e da doutrina atual. A lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, tange acerca da regularização fundiária rural e urbana. Essa lei trouxe celeridade ao procedimento e proporciona maior segurança jurídica e avanços legislativos. Sendo assim, a usucapião extrajudicial tornou-se um caminho mais simples e objetivo para a regularização imobiliária. Por trazer maior celeridade, esse procedimento favorece uma migração do procedimento judicial para o extrajudicial: as partes interessadas optam por utilizar o procedimento extrajudicial, buscando resolver a problemática da melhor forma possível e livre do procedimento moroso do judiciário. Valendo-se de tal procedimento, observa-se que há uma regularização eficaz e célere, prestigiando a função social da propriedade ao inseri-la no tráfico econômico imobiliário.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial; Desjudicialização; Celeridade; Segurança jurídica.

ABSTRACT

The aim of this study is to analyze extrajudicial misappropriation and disjudicialization towards celerity and judicial security. The methodology used to achieve this goal was the literature review by the usage of articles and current law doctrines. The Law No. 13,465 of July 11th, 2017 deals with rural and urban lands regularization. Such measure has turned the procedure quicker and has provided greater judicial security and legislative advances. Therefore, extrajudicial misappropriation has become simpler and a more objective way for real estate regularization. This procedure provides a migration from judicial to extrajudicial procedure: the parties choose to use the extrajudicial procedure, trying to solve the problem in the best possible ways and to be free of the lengthy procedure of the judiciary. Once this procedure has been employed, it is observed that an efficient and rapid regularization can occur as result, honoring the social function of the property by inserting it in the economics of the real estate traffic.

Key-words: Extrajudicial usucaption; Disjudicialization; Celerity; Judicial security.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Usucapião do imóvel no Brasil	61
-----------------------------------------------	----

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Momentos de todo processo	51
-------------------------------------------	----

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	14
2. O CONCEITO DE DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO DE 1988	19
2.1 Regularização fundiária	21
3. A DESJUDICIALIZAÇÃO	24
4. PROVIMENTO Nº 65 DE 2017	27
4.1 Relação entre a posse e a usucapião	37
4.1.2 Conceito de propriedade.....	37
5. ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL NO PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO...	40
5.1 Notários e registradores	40
5.2 Princípio da segurança jurídica	41
5.3 Princípio da fé pública	42
5.4 Responsabilidade civil	44
5.4.1 Responsabilidade civil dos notários e registradores	48
5.4.2 Concepção tridimensional do universo jurídico	50
5.4.3 A busca da verdade como meta do procedimento	51
5.4.4 Limites à averiguação da verdade	53
5.4.5 Direito de acesso à justiça	53
5.5 Registro de Imóvel	55
6. DA USUCAPIÃO	56
6.1 As modalidades da usucapião	57
6.1.1 Da posse	60
6.2 O Estatuto das Cidades	60

6.3 Da usucapião extrajudicial	66
6.3.1 A usucapião extrajudicial pela influência da desjudicialização	67
7. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO EM PROL DA CELERIDADE E SEGURANÇA JURÍDICA	68
8. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL É BENÉFICO AO ORDENAMENTO BRASILEIRO	69
8.1 Ata notarial	71
8.2 Elementos da posse que devem integrar a ata notarial	74
8.3 Tipos de atas	76
8.4 O imóvel usucapiendo e a Ata Notarial	77
9. CONCLUSÃO	81
REFERÊNCIAS	83
ANEXOS	90
ANEXO 1	91
ANEXO 2	105

1. INTRODUÇÃO

Com o Código de Processo Civil publicado no ano de 2015, houve mais um movimento de força da desjudicialização. Surge a possibilidade de se realizar o procedimento de usucapião extrajudicial. Tal possibilidade adveio da reforma da Lei Federal nº 6.015 de 1973, inserido o art. 216-A, texto legal. O pouco tempo de vigência do procedimento extrajudicial, acarretou entraves ao movimento de regularização imobiliária por meio da usucapião nas serventias. A maior dificuldade pautava-se na necessidade de constar no procedimento a anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Destaca-se que este requisito é quase impossível de ser cumprido; caso contrário, as partes poderiam buscar outras maneiras de composição e regularização.

Em maio de 2017 foi aprovada na câmara dos deputados a Medida Provisória nº 759/2016, que buscou elaborar novos procedimentos para a regularização fundiária, tanto urbana quanto rural, alterando novamente o art. 216-A¹ da lei nº 6.015/1973. A partir dessa alteração da lei supracitada, atualmente pode-se considerar possível “ao usucapiante a obtenção da propriedade do imóvel usucapiendo, mesmo sem a anuência expressa dos proprietários e confrontantes do imóvel em questão”.

De acordo com a lei anterior à M.P. nº 759/2016 a concordância entre os titulares dos imóveis e de direitos reais que gravavam o objeto do mesmo requisito era primordial para a tramitação da Usucapião Extrajudicial. Desta maneira, os possuidores interessados na regularização imobiliária através da usucapião extrajudicial, buscavam a anuência dos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapido, sendo essa concedida na própria planta do imóvel e memorial descritivo ou em documento apartado com as remissões devidas. Tal documento deveria ser levado e autuado no Cartório de Registro de Imóveis pertinente. Entretanto, levando

¹ 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.

em consideração a recorrente falta de êxito na localização dos proprietários e confrontantes, tal fato acabava por inviabilizar a grande maioria dos processos.

Via de regra, observa-se que a problemática da usucapião se encontra mais dinâmica no texto recente, que versa a respeito da usucapião extrajudicial. O processo se apresenta mais célere do que no procedimento anterior, visto que a autorização dos titulares de direitos reais em relação ao imóvel *usucapiendo* continua sendo ponto relevante para a conclusão do processo, mas o silêncio é tido como anuência tácita. Caso as assinaturas dos titulares não sejam constatadas nos documentos que devem acompanhar o requerimento, estes deverão ser informados pelo oficial registrador de imóveis competente. Seja pessoalmente ou por outros meios estipulados em lei. Leva-se em conta 15 dias corridos para que o interpelado se manifeste. caso contrário se considera a concordância do mesmo em tal fato.

Com a possibilidade de suprir qualquer espaço que a lei possa deixar, pode-se aqui verificar o que foi incluído na mesma em seu §13 no o art. 216-A da lei nº 6.015/73, visto que, determina que:

caso algum dos proprietários e confrontantes não seja encontrado, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretado o silêncio do notificando também como concordância.²

Dessa forma, com a sanção do Projeto de Lei de Conversão, entende-se que a exigência da anuência foi superada e claramente esclarecida na atual legislação.

Todavia, tratando da desjudicialização como gênero, temos um enorme ganho na celeridade e economia dos procedimentos retirados do poder judiciário.

Se beneficiam também aqueles a quem foi dada a possibilidade de se conduzirem facultativamente às serventias extrajudiciais. Tal fenômeno teve como marco inaugural a Emenda Constitucional nº 45/04, caracterizada pelo deslocamento de competências do poder judiciário para órgãos extrajudiciais.

Houve um relevante avanço no que diz respeito ao direito de propriedade no Brasil, devido a praticidade adotada para a tramitação da usucapião extrajudicial. Este fato beneficiou a regularização fundiária tanto urbana quanto rural. Deve-se

² Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm

analisar o procedimento da usucapião administrativa a ser uma nova alternativa para os jurisdicionados, razão pela qual existe ainda uma inquietude natural dos hermeneutas. Isto posto, ponderamos e questionamos: será a nova alteração na interpretação dada pelo Provimento nº 65 (Conselho Nacional de Justiça), suficiente para difundir e tornar eficaz o procedimento extrajudicial da usucapião? O Presente Instituto a ser estudado é capaz de contribuir com a regularização fundiária de forma célere e com segurança jurídica? A limitação quanto a lavratura da ata notarial pelo notário pertencente à circunscrição do imóvel usucapido é um entrave? A limitação através de um ato administrativo normativo é contrária ao ordenamento jurídico?

A ata de usucapião é uma novidade, por isso demanda estudo por parte do tabelião e treinamento de uma equipe de prepostos para atenderem as demandas existentes. Trata-se de um trabalho complexo, mais moroso e que não possui atrativo nos emolumentos para tabeliães de grandes centros, uma vez que estes já possuem uma grande quantidade de serviços/demandas mais atrativas.

O resultado visto é que nos grandes centros encontra-se tabelionatos que não aceitam o serviço, ou se recebem os requerimentos, não são ágeis na execução.

Em outras cidades, existem delegatários que se negam a lavrar por não querer ter o dispêndio de tempo, por não ser atrativo financeiramente ou até mesmo por estarem a frente da serventia de notas como interinos. Nesse último caso, tem-se o agravante que o interino que responde por uma serventia recebe apenas o percentual de 90,25% do subsídio do Ministro do STF (Supremo Tribunal Federal). Esse percentual é facilmente atingido em cidades de médio e grande porte, razão pela qual o interino tende a escolher os serviços que lhe agradem e sejam mais fáceis de executar.

Existe ainda a questão da falta de técnica e formação jurídica por muitas pessoas que estão a frente de titularidade ou interinamente no tabelionato de notas. Isso se dá pelo fato de o concurso público ter sido imposto na Constituição de 1988 e regulamentado na lei Federal nº 8.935. Sendo assim, tem-se notários atuando sem formação jurídica. Se muitos desses profissionais apresentam total imperícia para práticas de atos simples, quem dirá para lavratura de uma ata notarial de usucapião.

É fato que existem tabelionatos de notas ou registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial, capilarizados em grande quantidade por rincões no país adentro. Essas serventias não são atrativas financeiramente, se desdobrando no

não provimento por concurso público. Assim, vão se eternizando tais serventias, com interinos sem conhecimento técnico necessários para a prática dos atos notariais. Muitas dessas serventias se limitam a fazer o básico, que são os reconhecimentos de firmas e autenticações de documentos.

A consequência dos problemas supracitados, é que em muitos municípios no Brasil os possuidores não conseguem efetivar o direito de ter o processamento da usucapião extrajudicial nos tabelionatos, seja pela incapacidade ou pela má vontade de quem está a frente da serventia.

Deve-se ainda ressaltar que as serventias devem prestar serviços públicos e que quando requeridos, devem ser colocados à disposição dos usuários. Não cabe ao tabelião realizar uma triagem nos serviços que ele irá prestar e nem ter seletividade às suas atribuições. O servidor deve colocar todas as atribuições que recebeu do Estado à disposição da população.

A possibilidade de lavratura da ata notarial por qualquer tabelião do Brasil³, possibilita que os tabeliães tenham maior iniciativa e interesse em atuar na ata de usucapião, deixando a população a salvo dos interesses particulares de alguns tabelionatos.

Isto posto, o objetivo geral deste estudo é investigar o histórico da usucapião, estudando as modalidades e requisitos da usucapião e comparando os procedimentos da usucapião judicial e da extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Nos objetivos específicos, propõem-se analisar a usucapião extrajudicial e a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica; propõem-se também observar as limitações e os requisitos impostos por ato administrativos que não estejam em harmonia com a legislação.

Neste trabalho utilizar-se-á algumas hipóteses, as quais elencaremos da seguinte forma: a usucapião extrajudicial é um instrumento hábil a auxiliar a propagação efetiva da regularização fundiária e proporciona uma maior cognição registral no Brasil; a usucapião extrajudicial garante celeridade e eficácia dos conflitos referentes ao imóvel; limitações de atuação do notário aos imóveis pertencentes à circunscrição municipal vai em desconformidade à lei de registros públicos, bem como à lei orgânica da atividade notarial e registral.

³ Tal prática fundamenta-se na lei nº 8.935/94 (orgânica). Pesquisado em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm

A presente pesquisa se justifica pelo fato de que o parecer legislativo referente a usucapião extrajudicial, busca atribuir aos notários e registradores a solução de questões em que ocorre o consenso e disponibilidade de direitos envolvidos. Tem-se a finalidade de agilizar a atividade jurisdicional, facilitar a finalização do parecer e permitir que o jurisdicionado tenha a sensação que seu direito é reconhecido.

Valendo-se de tal justificativa, podemos propor uma questão norteadora para nosso estudo: Qual a viabilidade da usucapião extrajudicial para a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica?

Esta pesquisa se divide em nove sessões. No presente capítulo (Capítulo 1: “Introdução”), realiza-se uma síntese do assunto abordado, juntamente com os objetivos, hipóteses, justificativa e a apresentação do problema que se busca responder aqui.

O Capítulo 2, intitulado de “O conceito de direito de propriedade na Constituição de 1988”, versa a respeito da regularização fundiária e demonstra como os processos de regularização fundiária figuram iniciativas em âmbito geral, contribuindo para ordem na ocupação e utilização das terras no país.

O Capítulo 3 é intitulado de “A desjudicialização”. Procura-se explicar as características dos sistemas processuais atuais, que se dividem em duas etapas mais ou menos delimitadas; tanto nos sistemas de procedência anglo-saxã como naqueles sistemas advindos da tradição do Direito romano-germano.

No Capítulo 4, intitulado de “Provimento nº 65 de 2017”, explicitaremos que o fundamento desse dispositivo, se dá na relação de confiança que se cria entre o usuário e o notário que irá atender aos negócios jurídicos suscitados ao formato público.

O Capítulo 5, chamado de “Atividade extrajudicial no processo de desjudicialização”, explana que o documento de registro de imóvel que é validado em cartório, segue o princípio da fé pública e que, dessa forma, a documentação chancelada pelo notário/registrator vai de encontro a presunção *juris tantum*. Sendo a prova plena de veracidade e autenticidade da documentação do bem adquirido.

O Capítulo 6 “Da usucapião”, expõe todos os tipos de usucapião, bem como sua abrangência e conceitos.

O Capítulo 7 é intitulado de “A usucapião extrajudicial e a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica”. Nesse capítulo versaremos sobre o tema central deste estudo, demonstrando que a usucapião extrajudicial proporciona maior celeridade aos envolvidos.

O Capítulo 8, chamado de “O procedimento da usucapião extrajudicial é benéfico ao ordenamento brasileiro”, expõe a importância e serventia da ata notarial.

O último capítulo é o de número 9, intitulado de “Conclusão”. Na Conclusão exporemos as reflexões advindas desse estudo e as possíveis respostas dadas aos objetivos do mesmo.

2. O CONCEITO DE DIREITO DE PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO DE 1988

O direito à propriedade é tratado na constituição de 1988 no artigo 5º, XXII e XXIII. No primeiro inciso ocorre a demonstração do direito de defesa frente ao Estado, caracterizado e classificado por ser um direito de primeira dimensão, trazendo para o Estado, uma abstenção. Já no inciso XXIII, o Estado limita a propriedade à justiça social que está enraizada na presente ordem constitucional; sendo esta, uma natureza social. A propriedade passar a servir não só ao indivíduo, mas também à coletividade. Caso contrário, esta não cumprirá uma das suas atribuições.

A constituição é fundamentada na função social da propriedade: consta no art. 182, §2º que a propriedade urbana cumpre a função social quando atende as exigências constantes do plano diretor do município. Quanto a propriedade rural, o art. 186 da constituição, elenca os requisitos para se ter a função social atendida. São eles: o aproveitamento racional adequado do imóvel; a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; a observância das disposições que regulam as relações de trabalho e uma exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

O *neoconstitucionalismo*⁴ trouxe a interpretação aberta das normas no intuito de fortalecer o ordenamento. Sendo assim, utiliza-se dos seus princípios com força

⁴ Sobrinho (2012) define o *neoconstitucionalismo* “como uma nova forma de se interpretar o Direito a partir da valorização dos direitos humanos, cuja expressão máxima são os direitos fundamentais constantes nas Cartas Políticas de cunho democrático”.

normativa; razão pela qual, o princípio da função social da propriedade citado no inciso do artigo 5º XXIII, tem força cogente.

Ronald Dworkin não concorda que os princípios tenham força imperativa, no entanto afirma:

Tanto uma constelação de princípios quanto uma regra positivamente estabelecida podem impor uma obrigação legal (sic)... Violar um princípio é muito mais grave do que violar uma regra [rectius, regra]. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, Porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais (grifo nosso) (DWORKIN, 2007, p. 123).

Já Canotilho, pontua o que um sistema jurídico é composto por regras (leis em sentido lato) e princípios. Assim, diz o autor:

Um modelo ou sistema constituído exclusivamente por regras conduzir-nos-ia a um sistema jurídico de limitada racionalidade prática. Exigiria uma disciplina legislativa exaustiva e completa - legalismo - do mundo da vida, fixando, em termos definitivos, as premissas e os resultados das regras jurídicas. Conseguir-se-ia um 'sistema de segurança', mas não haveria qualquer espaço livre para a complementação e desenvolvimento de um sistema, como o constitucional, que é necessariamente um sistema aberto. Por outro lado, um legalismo estrito de regras não permitiria a introdução dos conflitos, das concordâncias, do balanceamento de valores e interesses, de uma sociedade pluralista e aberta. Corresponderia a uma organização política monodimensional (...). O modelo ou sistema baseado exclusivamente em princípios (...) levar-nos-ia a consequências também inaceitáveis. A indeterminação, a inexistência de regras precisas, a coexistência de princípios conflitantes, a dependência do 'possível' factício e jurídico, só poderiam conduzir a um sistema falho de segurança jurídica e tendencialmente incapaz de reduzir a complexidade do próprio sistema (CANOTILHO, 2000, p. 1.145).

O princípio da função social, já citado aqui se configura uma externalização do sistema jurídico. Este produz efeitos e gera obrigações aos jurisdicionados pertencentes a determinado feixe jurídico. A função social da propriedade é uma obrigação imperativa, imposta pelo constituinte, razão pela qual o proprietário deve obediência, sob pena ter seu direito sucumbido diante da necessidade social existente.

2.1 Regularização fundiária

Devido a extensão territorial e continental do Brasil, a administração pública encontra grandes dificuldades em gerir e controlar a posse e o domínio das terras. Os processos de regularização fundiária são considerados iniciativas valiosas em âmbito geral, contribuindo para ordem na ocupação e utilização das terras no país.

Neste contexto, figuram também medidas destinadas à conservação da natureza, como as Unidades de Conservação, estabelecidas através de Leis e decretos. Tais medidas servem como apoio à pesquisa científica, à preservação da paisagem. Além disso, servem como conservação da biodiversidade local que em muitos casos, não possuem registro do imóvel como tal.

Muitas Unidades de Conservação estão inseridas num contexto social conturbado, pautado por disputas de posse e domínio das terras. Por esse motivo, a importância da conservação da natureza acaba, por vezes, interpretada como secundária. Sendo assim, ocorrem verdadeiras batalhas judiciais que dificultam o processo de registro dessas terras.

Visando facilitar a compreensão sobre a complexidade e a concomitante importância da Regularização Fundiária, bem como justificar propostas de criação de novas áreas destinadas a esse fim, faz-se conveniente a explanação: a regularização fundiária de um imóvel consiste em alcançar segurança jurídica para o mesmo, chegando ao registro público?

Em Minas Gerais existe um grande número de imóveis sem registro. Para a regularização fundiária é necessário o envolvimento efetivo de órgãos do poder público Municipal, Estadual e Federal no procedimento e demanda de verbas para financiamento do projeto de regularização. Entende-se que a abrangência do procedimento de regularização fundiária é multidisciplinar, adentrando na seara jurídica, ambiental e social.

O arcabouço acima relatado, só contribui para a morosidade, dificuldade e falta de interesse dos entes políticos. Existe uma parcela dos imóveis que necessitam de regularização fundiária, uma vez que não possuem alto grau de complexidade para terem a legitimidade da propriedade sanada. Isto fundamenta a busca por um procedimento de regularização mais simplório e ágil.

Assim, outros mecanismos devem ser oferecidos como alternativas além da regularização fundiária urbana. A Usucapião, medida prevista na ordem constitucional de 1988, é instrumento passível de trazer segurança e regularização para imóveis à margem da economicidade e socialidade. Sendo assim, há possibilidade de trazer a situação de fato consolidada pelo tempo para o ordenamento jurídico.

A propriedade imobiliária⁵ tem ganhado nova roupagem desde a promulgação da atual constituição. Está se passando por um processo de constantes alterações legislativas, pretorianas e doutrinárias nos institutos da propriedade e da posse. O positivismo civilista vem sofrendo profunda modificação na jurisprudência, com amparo nos direitos fundamentais, na busca pela efetividade social. A sociedade é dinâmica e o direito assim também o deve ser; caso contrário, não encontrará sua legitimidade em seus jurisdicionados.

Uma nova perspectiva da propriedade imobiliária vem se construindo com a constituição cidadã. O relativismo dos institutos, outrora tido como rígido, vem para apaziguar as atuais demandas e anseios sociais. Assim, diversas foram as conceituações e regras jurídicas, que eram raramente utilizadas e discutidas. Atualmente estas passaram a ser fundamentais para a solução de várias situações, assim como o direito a moradia, elencado no estado do mínimo existencial.

O Registro de Imóveis está previsto na Lei de Registros Públicos⁶ (Lei nº 6.015, de 1973) surgiu como mecanismo para controle do direito de Propriedade e como instrumento de segurança jurídica para o tráfego imobiliário. Essa medida visa garantir segurança para a sociedade a respeito da situação de um determinado imóvel. Quanto maior a disponibilização e o grau de informações relacionadas às características de um imóvel, maiores as chances de conhecimento sobre ele.

O Registro de Imóveis, aparece como limitador do domínio pleno permitindo-se a averbação de qualquer ônus que o titular impõe ao seu imóvel, contribuindo

⁵ A propriedade imobiliária poderá ser adquirida de forma originária ou derivada. Será adquirida de forma originária a propriedade, quando esta for desvinculada de relação com o antigo proprietário, sem a existência de relação jurídica de transmissão. Será adquirida de forma derivada a propriedade, quando houver relação com o antigo proprietário. Esta transmissão poderá ser *inter vivos* (venda, por exemplo) ou *causa mortis* (transferência do patrimônio do falecido para seus herdeiros).

⁶ É necessário pontuar que a Lei de Registros Públicos (6.015/1973), é essencialmente de índole formal. No entanto, é recheada de dispositivos do Direito Material, e também, do Direito Processual. Na primeira situação encontramos, por exemplo, o art. 172 e artigos atinentes à instituição do bem de família. No segundo caso, encontramos procedimento de dúvida, remição do imóvel hipotecado e retificação contenciosa do registro.

sobremaneira, para a redução de eventuais litígios. Deste modo é possível alcançar um alto nível de satisfação dos indivíduos nas transações, reduzir o custo a partir da diminuição de riscos e da burocracia no fornecimento de informações imobiliárias (publicidade registral imobiliária).

Outrossim, nota-se que além de controlar o direito de propriedade, o Registro de Imóveis é um órgão que atua em defesa da função social da propriedade, nesta, incluída a moradia. Caso não cumpra sua função social e não garanta a moradia legitimada pelo direito, a ausência da regularização imobiliária traz prejuízo para a coletividade.

Os requisitos do registro estão dispostos no art. 176, § 1º, III, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973): a data; o nome; o domicílio e a nacionalidade do transmitente ou do devedor, do adquirente, ou do credor, e demais dados aptos a qualificá-lo; o título da transmissão ou do ônus; a forma do título, sua procedência e caracterização; o valor do contrato, da coisa ou da dívida; o prazo da dívida; as condições e demais especificações, inclusive os juros, se houver.

A matrícula é a descrição do imóvel. Segundo o art. 176, §1º, II, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973), os requisitos da matrícula são: o número de ordem, que seguirá ao infinito; a data; a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; a identificação do imóvel, que será feita com indicação se rural, ou se urbano; o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como outros dados capazes de qualificá-lo; o número do registro anterior.

Consta na lei nº 6.015/73, com a redação dada pela lei nº 10.931/04, que:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

O Serviço de Registro de Imóveis é capaz de viabilizar a segurança para os negócios jurídicos envolvendo imóveis. Trata-se do espelho jurídico dos imóveis lá incluídos, razão pela qual há de ser buscar o esgotamento de imóveis que se

encontrem a margem dos registros públicos, e, para tanto tem surgido instrumentos aptos a auxiliarem na busca da publicidade jurídica completa dos imóveis.

3. A DESJUDICIALIZAÇÃO

Existem duas etapas fundamentais nos processos. De forma geral, chama-se à primeira etapa de "sumário" e à de segunda "plenário". Tais etapas podem apresentar outras denominações como "investigação preparatória" e "julgamento"; ou "instrução" e "debate". Observa-se que essas duas etapas sempre estarão presentes em todos os ordenamentos. A finalidade de todo arquivo pode sintetizar-se em juntar elementos tendentes a estabelecer os fatos que uns alegam e outros negam (primeira etapa) e logo encontrar a norma jurídica aplicável para decidir o conflito (segunda etapa).

Na primeira etapa se investiga e coletam-se elementos de convicção. Na segunda, se discute sobre a prova. Antes da prolação do processo, rege-se o princípio da bilateralidade, que culmina com as alegações finais das partes. Observa-se que as características próprias variam enormemente segundo o sistema processual adotado por cada legislação, pois cada uma destas etapas apresenta seus limites, alcances, flexibilidade e objetivos específicos.

O poder judiciário brasileiro concentra o poder de intervir nas relações dos particulares/jurisdicionados⁷ para solucionar conflitos sociais existentes. Há também, determinadas relações em que não há conflitos. Nessa última, trata-se de hipossuficientes ou direitos indisponíveis, são os casos tratados como jurisdição graciosa ou voluntária. É o que ocorre em demandas com participação de incapazes, por exemplo.

Devido à alta concentração das demandas no poder judiciário, constata-se certa ineficiência no sistema jurídico brasileiro. Há casos em que o jurisdicionado consegue uma resposta ao seu anseio, mas ela provavelmente virá tardia e sem uma análise profunda do caso concreto.

Em função da demanda existente nos tribunais, o sistema judiciário busca mecanismos para realizar julgamentos em bloco, reunindo processos com uma próxima similitude para serem julgados em conjunto. Há ocasiões em que o

⁷ Indivíduo a quem se pratica uma jurisdição; quem está sob o julgamento de um juiz. Fonte: <https://dicionario.priberam.org/jurisdicionado>

processo terá uma análise superficial para verificar a admissibilidade. Em seguida restar sobrestado, aguardando o julgamento de um outro processo que o poder judiciário informa ser paradigma do seu. Nesse caso, não há uma análise do caso concreto proposto, mas apenas verificação de requisitos procedimentais.

Sendo assim, os mecanismos de julgamento em massa utilizados no direito processual contemporâneo, podem generalizar os casos, gerando assim o afastamento do jurisdicionado em relação ao poder judiciário.

É importante ressaltar que apesar das demandas solicitadas ao judiciário e da morosidade advinda desses processos, há tentativas de cumprir o princípio trazido pela Emenda Constitucional nº 45: o chamado princípio da celeridade. Todavia, não basta agilidade e velocidade para se atingir o objetivo de um judiciário “justo”.

Considerando tamanha dificuldade para atender os anseios sociais, não resta dúvidas que alternativas devem ser procuradas. Espera-se que o poder judiciário atue realmente nas demandas que existam conflitos entre particulares, onde se faz necessária a intervenção estatal para se buscar a paz social.

Tendo em vista os problemas aqui mencionados, entende-se que um dos grandes problemas existentes no Brasil é a crise da justiça. Além disso há também, custos financeiros envolvidos nos processos, sendo a população com o menor poder aquisitivo a mais prejudicada. Apesar de mencionarmos a crise do sistema jurídico brasileiro e sua ineficiência, abordaremos aqui outra via de atuação nos processos. A informatização da justiça e a busca incansável de proporcionar mais rapidez aos processos, viabilizou a desjudicialização como meio fundamental para a celeridade e menor custo nos processos.

Para Helena (2006) a desjudicialização é a propriedade de facultar às partes comporem seus conflitos fora da esfera judicial, desde que sejam juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis, na busca de soluções sem a tramitação habitual dos tribunais, considerada morosa.

Conforme Dinamarco (2003), o processo da desjudicialização trouxe dinamismo ao processo que outrora era deficiente e lento, ocasionando o deslocamento de diversas atividades que anteriormente eram prestadas apenas pelo judiciário.

Marques (2014), atesta que a desjudicialização é uma nova era do sistema judiciário. Esta tem ganhado força por ser mais célere e eficiente em resoluções de

conflitos que não necessitam da atuação do magistrado. Assim ocorre, com a arbitragem, com a recuperação extrajudicial e no contemporâneo usucapião extrajudicial.

Para que o instrumento judicial se torne célere, é imperioso concentrar a atividade do Juiz, afastando do Poder Judiciário questões de menor complexidade, nas quais inexistem conflitos entre as partes. Assim, se evitaria a intervenção judicial nas situações em que não se faz necessária. A legislação processual necessita ser adequada a essa realidade. É preciso buscar mecanismos que assegurem ao cidadão a prestação de uma tutela jurisdicional efetiva, de modo que possa atender ao direito fundamental de acesso à Justiça. Nesse cenário, o prazo razoável da entrega da tutela exerce papel primordial, sendo pressuposto da satisfação das contendas derivadas das mudanças do mundo contemporâneo. (MARQUES, 2014, p. 2).

Segundo Costa (2014), a lei nº 11.441/2007 é de suma relevância para os processos de desjudicialização e celeridade dos procedimentos, posto que a mesma proporcionou uma justiça mais efetiva e eficiente.

A Lei nº 11.441/07, que passou a permitir o inventário, a separação e o divórcio administrativos, é a demonstração incontestada do bom senso daqueles que vêm conduzindo a reforma do Judiciário, demonstrando um sério compromisso com a desburocratização, com a celeridade, com a efetividade e com a segurança jurídica, princípios cogentes em toda sociedade moderna comprometida com o desenvolvimento sustentável, com a defesa de suas instituições, com a economia popular e com o fortalecimento do crédito, cuja principal garantia ainda é imobiliária. Já era tempo de dispensar a tutela judicial para as sucessões sem testamento, quando os interessados, sendo maiores e capazes, estão de pleno acordo quanto à partilha dos bens, pois a função de aquilatar se o quinhão concreto não fere o quinhão abstrato contemplado na lei, observando-se a devida vocação hereditária, e de fiscalizar o recolhimento da contribuição tributária correspondente ao valor dos bens, pode perfeitamente ser desempenhada por um tabelião, profissional do direito dotado de fé pública, sobretudo quando as partes contam com a assistência de advogado (COSTA, 2014, p. 32).

Corroborando com os pesquisadores da área, observamos que processo de desjudicialização não proporciona nenhum prejuízo ao alicerce do Poder Judiciário, muito pelo contrário; posto que, as causas complexas e de teor litigioso ainda permanecem sobre a égide do judiciário.

Atesta-se que as atribuições delegadas às serventias extrajudiciais, são realizadas de acordo com a legislação e pautada no princípio da segurança jurídica como é como o caso do divórcio, do inventário e da usucapião. Tabeliães

Registradores são profissionais do Direito, portanto, possuem qualificação para atuar na gestão das atribuições recebidas pelo fenômeno da desjudicialização.

A proximidade do notário com o usuário dos serviços extrajudiciais traz o sentimento de acolhimento por parte do demandante, e por fim, efetivação do acesso à justiça requerida. Acredita-se que a desjudicialização proporciona ao Poder Judiciário, a desobstrução de seus processos. Tal fato ocasiona celeridade e eficiência; não se esquecendo de mencionar a responsabilidade e confiabilidade nos processos, sempre dentro dos princípios jurídicos que ela deve seguir.

4. PROVIMENTO Nº 65 DE 2017

No intuito de unificar e disciplinar o procedimento da usucapião extrajudicial em todo o território nacional o Conselho Nacional de Justiça⁸, editou o Provimento nº 65, na data de 14 de dezembro de 2017. O ato administrativo busca trazer celeridade e segurança ao procedimento, apontando etapas a serem percorridas.

A seguir exporemos um breve resumo acerca do procedimento a ser seguido nos termos do Provimento nº 65/CNJ (ver ANEXO 1):

I) DA COMPETÊNCIA DO TABELIÃO PARA LAVRATURA DA ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO:

A ata notarial, nos termos do artigo 4º, I do Provimento nº 65, é requisito insuperável à instrução do procedimento, razão pela qual, caso não seja apresentada, o oficial expedirá a devida nota de devolução para o requerente juntá-la ao procedimento administrativo.

No artigo 5º, do mesmo provimento, temos a regulamentação da lavratura da ata de constatação de posse, no qual é atribuída a competência limitada para notários constantes do município do imóvel a ser usucapido. Essa limitação deve ser apreciada em harmonia com a legislação pertinente, que regulamenta a atividade notarial em todo território nacional.

⁸ O Conselho Nacional de Justiça é uma instituição pública que visa a aperfeiçoar o trabalho do sistema judiciário brasileiro, principalmente no que diz respeito ao controle e à transparência administrativa e processual. Criado em 31 de dezembro de 2004 e instalado em 14 de junho de 2005, tem sua sede em Brasília, mas atua em todo o território nacional.

A Lei nº 8.935/94, conhecida como Lei Orgânica da atividade notarial e registral, reza em seu artigo 8º que é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes e o lugar de situação dos bens, objeto do ato ou negócio jurídico a ser lavrado.

O art. 7º, § único postula que ao tabelião de notas é facultado realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos.

A Lei nº 8.935/94 informa ao legislador que os notários não poderão praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação. A intenção do legislador ao limitar a atuação do notário dentro da circunscrição que recebeu a delegação, é disciplinar os atos fins da atividade, os chamados atos finalísticos. Tal como denominados, “atos de ofício”⁹.

Resta limitada a diligência notarial dentro do município da sede da serventia para lavratura do instrumento público em si, como escrituras públicas e atas notariais. Os atos preparatórios ou acessórios à lavratura, são tratados de forma apartada dos denominados “atos de ofício”.

Quanto aos atos preparatórios, denominados “atos meios”, não há limitação por parte do legislador, nem quanto ao que ocorre na preparação dos documentos; tais como retirada de certidões, declarações de recolhimento dos tributos incidentes entre outros atos acessórios. A constatação da situação fática do imóvel usucapiendo é ato preparatório para lavratura da ata notarial, que irá ocorrer na sede da serventia, que é localizada no Município que o notário recebeu a delegação. Uma interpretação contrária a essa orientação, seria retirar do usuário a faculdade que lhe foi concedida para escolher o profissional da sua confiança.¹⁰

A conclusão quanto à competência do tabelião é que a ata notarial mencionada no art. 4º, I, deverá ser lavrada pelo tabelião eleito pelos usuários, mesmo que a serventia seja de outro município, por se tratar de atos preparatório. Outras atas também poderão ser lavradas e apresentadas ao Registrador.

⁹ Os “atos de ofício” são considerados como a manifestação (geralmente, um documento assinado) da vontade de uma autoridade (um juiz, um chefe de administração) que o expediu sem que houvesse qualquer solicitação externa. A autoridade toma a iniciativa por achar conveniente fazê-lo.

¹⁰ O art. 5º, o § 7º do art. 4º autoriza lavratura de outras atas notariais e de escrituras declaratórias por outros notários, ainda que de diferentes municípios.

I.I) Da posse:

De acordo com Soares (2015), por meio da posse pode-se analisar a usucapião, visto que seja uma aquisição de uma propriedade. Observa-se que há posse quando alguém usa ou pode usar algum dos poderes ligados ao direito de propriedade, ou seja, a guarda, o uso, o gozo ou disponibilidade da coisa. A posse significa ter, reter, ocupar, estar, desfrutar de alguma coisa. Estar na posse da propriedade não significa necessariamente ter direito a posse da mesma.

A posse nos tempos primitivos, tudo nos leva a crer que não havia distinção entre posse e propriedade, pois os habitantes da época se guiavam pelos seus instintos de sobrevivência. A idéia de propriedade somente apareceu quando os habitantes se tocaram na limitação das coisas, na maneira de usá-las e usufruí-las. A distinção de posse e propriedade apareceu quando o homem se atentou que podia conservar a posse sem que isso fosse definitivo, ou seja, se atentou que poderia ter poder sobre a propriedade de forma temporária. Através desses fatos históricos o direito foi surgindo e teve ciência através do direito romano, onde a posse teria dois elementos, a *possessio naturalis* que era constituída pelo poder físico sobre a coisa e a *animus* ou *affectio possidendi* que era a intenção de manter a coisa a sua disposição ou a fins que ele destinava (SOARES, 2015, p. 1).

Para Nader (2008), ao se analisar a posse, observar-se o surgimento de algumas teorias. Tais estudos levam em conta o fato de que a posse implica a possibilidade de alguém dispor fisicamente de uma coisa com intenção de sua propriedade. Há dois elementos que auxiliam tal análise, são eles: o *corpus* (o poder físico sobre a coisa) e o *animus* (o componente consistente no propósito de ser dono da coisa). O poder físico da posse não dispõe de apreensão física da coisa, mas em um poder de dominação e o possuidor tem esse poder. Contudo, Bessone (2008) assevera que:

No tocante a posse, tudo é difícil e suscetível de controvérsias, principalmente por que os estudos básicos, que existem a respeito, deixaram-se prender excessivamente à resíduos do Direito Romano. A posse seria o exercício de direitos inerentes a propriedade, sem que isso tivesse haver com a intenção de possuidor. A relação entre possuidor e a coisa depende do fim para que a coisa fosse utilizada (BESSONE, 2008, p. 29).

Em consonância com as percepções mencionadas, Saleilles (1909) pontua que na posse se faz presente tanto o *corpus* quanto o *animus*, pois ambos podem ser compostos por um conjunto de fatos que variam de acordo com a circunstância.

Nas teorias citadas podem ser admitidos os poderes da posse, ou seja, o uso, o gozo e a disposição do bem em questão. Tais poderes não se limitam ao proprietário, mas à toda e qualquer pessoa que possa se encontrar no uso ou gozo do bem.

1.1.1) Da origem da posse:

Conforme Soares (2015), a posse acontece quando o proprietário tem a coisa para si, usando os poderes de uso, gozo e disponibilidade ou quando o proprietário mantém o direito, porém outra pessoa quem utiliza o poder de uso e gozo. A propriedade é um direito real que atribui poderes ao seu titular, podendo o mesmo transferir em conjunto ou separado para alguém. Quando ocorre o contrato de compra e venda, os poderes passam para outra pessoa, transferindo realmente o próprio direito de propriedade:

Na posse direta e indireta a distinção seria relacionada quando os poderes inerentes à propriedade possuem distintas titularidades. A posse direta pertence a quem tem a coisa em seu poder, podendo emanar de um direito real ou pessoal. Podemos ter a posse pignoratícia, onde o credor detém a coisa dada em garantia (posse direta) e no caso do direito pessoal tem o contrato de comodato, onde fisicamente a coisa fica com o comodatário; constituem posse direta o arrendatário, o testamenteiro, o depositário e outros. O possuidor direto pode transferir sua posse para terceiro a hora que o mesmo quiser, a posse direta é temporária, vide art.1.198 do código civil. As posses direta e indireta não se anulam, e sim são simultâneas, ou seja, por acontecer uma acaba acontecendo a outra e gozam de proteção possessória (SOARES, 2015, p. 2).

O Art. 1.197.¹¹ do Código Civil apresenta generalizadamente a noção de posse direta e indireta: a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto. Corroborando com o artigo citado, Pereira (2014, p.34) define que: “a ideia de uma situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou de não ser proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a”.

¹¹ Pesquisado em <https://jus.com.br/artigos/72332/posse-no-codigo-civil-teorias-e-seu-conteudo>

No que diz respeito a posse exclusiva (não partilhada), o titular do bem exerce a mesma isoladamente, sem que outro indivíduo possa compartilhar a coisa. É caracterizada pela pessoa que dispõe de determinada posse. Não se pode confundir a posse exclusiva com a posse absoluta ou com a posse plena (em que seu titular detém os poderes inerentes à propriedade).

A composses é a própria posse, direta ou indireta, quando partilhada por duas ou mais pessoas, pode acontecer por ato inter vivos ou causa *mortis*. O ato inter vivos se caracteriza pelo casamento de regime de comunhão universal de bens e a causa *mortis*, pela herança, enquanto não se concretizar a partilha dos bens. A composses pressupõe a posse por mais de uma pessoa; iguais poderes e o mesmo bem. O compossuidor pode se utilizar da coisa, desde que não atrapalhe ou impeça o exercício da posse partilhada. A composses não se confunde com o condomínio, pois no mesmo a coisa somente poder ser possuída por apenas uma pessoa e no condomínio o que existe de comum não é a posse e sim a propriedade (SOARES, 2015, p. 3).

O art. 19. do Código Civil diz respeito a outro tipo de composses, que é a composses de coisa indivisível, não sendo ela suscetível de fracionamento, seja pela natureza da propriedade, por determinação legal ou por convenção. O artigo autoriza a cada um dos compossuidores, o exercício de atos possessórios, porém os direitos dos demais devem ser respeitados.

Para Nader (2008), existe também a posse justa: quando a mesma não constituir vícios, quando não contrariar a lei vigente. A posse injusta, seria o contrário: ocorre quando for adquirida mediante violência, clandestinidade ou de forma precária. A posse injusta mediante violência física acontece por força bruta usada, afastando o possuidor ou alguém que o represente, destruindo obstáculos materiais para que alcance o seu objetivo. Não se pode confundir a posse injusta com a má-fé. A posse injusta é feita após ameaça do possuidor, mediante violência moral ou psicológica. A violência ocorrida somente qualificará a posse como injusta se for feita no momento da aquisição.

A posse injusta mediante clandestinidade é feita sem conhecimento do possuidor e através de forma escondida, não é feita somente pelo desconhecimento do possuidor e sim pelo fato de ser feita através de modo sorrateiro. A posse injusta mediante precariedade é que se adquire sem restituir a coisa, ou seja, o novo possuidor não restitui ou entrega a coisa, no tempo em que foi acordado, fazendo com que o possuidor deixa-se de acreditar em sua palavra. A posse injusta não impede a proteção possessória em face de terceiros (SOARES, 2015, p. 3).

Segundo Nader (2008), também há a posse de boa-fé e a posse de má-fé. A posse de má-fé ocorre quando o possuidor sabe da existência de vício ou algum obstáculo que o impeça de obter a aquisição da propriedade e mesmo assim se apossa da propriedade. Existem dois elementos decorrentes da má-fé da posse. São eles: o objetivo e o subjetivo. O objetivo se dá por vício, podendo ser de violência, clandestinidade ou precariedade, e de impedimento da aquisição da coisa em questão. Já o subjetivo é relacionando ao possuidor que ignora o vício e tal obstáculo.

I.I.II) Das características da posse, a existência de edificação no imóvel usucapiendo feita durante a posse ou de benfeitoria ou de qualquer acessão:

Após se adquirir algo se tem a posse do objeto ou propriedade, ignorando que o possuidor tivesse assumido mediante violência é qualificada de boa-fé e injusta. A posse de boa-fé pode ser transformada em má-fé, contudo, deve ser provada que a pessoa estava adquirindo algo que conhecia a existência do vício/impedimento para a compra da propriedade.

Através dessas classificações se obteve um princípio referente a posse, princípio esse chamado de permanência do caráter da posse, que retrata que a qualidade da posse se mantém, não pode ser alterada. É caracterizada pela posse injusta ou de má-fé e tem que permanecer assim até que aconteça algum fato novo e que prove o contrário. No caso esse 65º princípio engloba a qualidade (eventual presença de vícios) como o título da sua aquisição (compra, ocupação, locação e outros). Posse de boa fé é aquela em que o possuidor se encontra na convicção inabalável de que a coisa realmente lhe pertence. É a crença do possuidor de se encontrar em sua situação legítima. O possuidor reputa-a como legítima e desconhece qualquer causa que impeça a aquisição do exercício sobre a coisa. Nessa conceituação de posse de boa dois fenômenos se apresentam: a aquisição da coisa por usucapião e a questão dos frutos e benfeitorias da coisa possuída (SOARES, 2015, p. 3).

De acordo com o Art. 1.201., parágrafo único do código civil, a presunção de boa-fé¹² atesta que “o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite essa presunção”. A posse de má-fé é aquela em que o possuidor tem o conhecimento da

¹² O direito utiliza-se dos princípios da confiança e boa-fé para assegurar a complexa estrutura dos vínculos comerciais. Nesse contexto verifica-se a importância da aparência de representação para a concretização dos negócios jurídicos. Sem a boa-fé e a preponderância da aparência à realidade, estes pilares tornam-se vulneráveis.

sua ilegitimidade, motivada no vício ou obstáculo ou seu exercício; o possuidor sabe que possui a coisa indevidamente.

Existem ainda outras classificações, como por exemplo, a posse natural e posse civil, onde a posse natural é caracterizada pelo contato físico e a posse civil é caracterizada pelo surgimento de uma força de lei ou em conjunto com a lei, sem depender de outra coisa. Existe também a *Ad Interdicta* que é a posse referente aos benefícios da proteção possessória e seu titular dispõe das ações de reintegração, manutenção e interditos proibitórios (SOARES, 2015, p. 3).

Carvalho (2016) afirma que a posse possui algumas características, como por exemplo, originária ou derivada. A posse originária fica com o titular, não tendo qualquer vício, que é o caso da usucapião. Já a derivada, vem de outra pessoa e recebe as características, com os mesmos vícios anteriores constatados.

I.I.III) Do tempo de posse:

De acordo com Soares (2015, p.3), “a posse é a possibilidade do exercício de algum dos poderes da propriedade e a sua aquisição seria o exercício da posse. A aquisição da posse é algo relevante, jurídico e fático.” Para Soares existem atos de mera permissão ou tolerância em relação aos modos de aquisição de posse, sendo que tais casos não induziriam diretamente à posse; a pessoa que está na propriedade naquele momento assume apenas a posição de detentor.

Para Nader (2008), não será reconhecida a posse se houverem atos de mera violência e clandestinidade. Nesse caso somente será adquirida a posse depois de cessada a violência (seja ela física ou psicológica) ou se por acaso, tornar público o exercício do poder.

Os atos de transmissão por causa *mortis*; em que os herdeiros do possuidor que veio a falecer, assumem a posse da mesma forma que se encontrava a coisa. A coisa virá acompanhada de seu histórico na transmissão.

A presunção da posse de coisa móvel conforme art.1.209 do código civil relata que “a posse de coisas móveis até que se prove ao contrário, pertence ao possuidor do imóvel onde se encontrem”. O legislador leva em conta dois aspectos, os bens que guarnecem a casa, loja, apartamento, salão, outros e o possuidor que dispõe de poucos comprovantes da posse dos seus bens, com isso, na maior parte dos casos não se exige do possuidor do imóvel a prova da posse e na verdade o oposto é que se

impõe, pois quem quer alegar o contrário que tem que provar (SOARES, 2015, p. 4).

Verifica-se que, após a aquisição da propriedade, existe a necessidade de conservação para que ocorra a existência da permanência do exercício dos poderes da propriedade. Assim, para que ocorra a posse, é importante que o possuidor permaneça na propriedade em questão.

I.I.IV) Dos efeitos da posse

Os efeitos da posse garantem ao possuidor legítimo total segurança no que diz respeito a sua propriedade, sendo a mesma respeitada. No que tange ao art. 1.210. do CPC o mesmo assevera o seguinte a respeito da proteção deste possuidor:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Diniz¹³ *apud* Carvalho (2016), se apropria das definições de *Turbação* e *Esbulho*, ambos os termos cunhados por Orlando Gomes. *Turbação* se define por “(...) todo ato que embaraça o livre exercício da posse, haja dano ou não, tenha ou não o turbador melhor direito sobre a coisa.”

A definição de *Esbulho* é caracterizada por “ato pelo qual o possuidor se vê *despojado* da posse injustamente, por violência, por clandestinidade e por precariedade.” O possuidor que sofrer turbação e tiver o interesse de obter uma ação de manutenção de posse, deve seguir o que diz os artigos 554 a 568 do CPC, conforme a seguir:

¹³ DINIZ, Maria Helena, Código Civil Anotado. Saraiva, 2012. P. 848 – 860.

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

No que tange ao procedimento supracitado, o possuidor que sofrer esbulho pode promover ação de reintegração de posse com o objetivo de recuperar posse perdida em função das causas mencionadas anteriormente.

De acordo com Carvalho (2016 p.4) “o possuidor pode fazer uso do *interdito proibitório*, sendo esta uma medida de prevenção ante a ameaça de turbação e esbulho.” Se for procedente a ação, o magistrado proíbe o réu de praticar o ato, sob pena de pagar multa pecuniária arbitrada judicialmente, inclusive perdas e danos, em favor do autor ou de terceiro, evitando-se a consumação do esbulho ou da turbação. O procedimento é o mesmo das ações citadas acima, conforme art. 567 e art. 568 do CPC:

Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.

Art. 568. Aplica-se ao interdito proibitório o disposto na Seção II deste Capítulo.

Conforme Carvalho (2016, p.4), os requisitos para o interdito proibitório são:

1. A posse atual do autor;
2. A *ameaça* de esbulho ou de turbação;
3. O justo receio de ser molestado na posse da coisa.

Carvalho nos atenta também para o que se encontra no Enunciado nº 494 do CJF, aprovado na V Jornada de Direito Civil:

No desforço possessório, a expressão “contanto que o faça logo” deve ser entendida restritivamente, apenas como reação imediata ao fato do esbulho ou da turbação, cabendo ao possuidor recorrer à via jurisdicional nas demais hipóteses. (CARVALHO, 2016, p.4)

II) DA JUSTIFICAÇÃO DE POSSE:

II.I) Feita perante Oficial de Registro:

O Provimento nº 65/CNJ esclareceu sobre a justificação que será feita perante o Oficial de Registro, conforme art. 17, § 1º. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216 – A. da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos artigos 382 e 383, todos do CPC.

II.II) Feita mediante escritura de justificação de posse:

A Ata de usucapião não tratou da escritura de justificação notarial de posse para fins de usucapião, mas ela é uma ferramenta muito importante para comprovar a posse e já é amplamente utilizada em Portugal para tal fim. A escritura de justificação de posse pode ser usada em quaisquer casos, mesmo que já existente o justo título ou outro documento que comprove a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Está na esfera da autonomia privada a solicitação ao tabelião pelo interessado de lavratura de quaisquer atos.

Segundo Costa (2014), entende-se que a usucapião extrajudicial não é um processo obrigatório para os interessados. É mais uma forma de celeridade dos processos, que oferece rapidez, eficiência e menores custos; sendo o interessado o único a decidir por sua utilização ou não.

4.1 Relação entre a posse e a usucapião

A usucapião é dependente do instituto da posse, visto que, caso não ocorra a posse, qualquer classificação que seja, podendo ser a mesma justa ou injusta, de boa-fé ou de má-fé, não será concretizado o instituto da usucapião de bem imóvel. Com isso, a usucapião de bem imóvel é o instituto de posse continuada, caso isso não ocorra não se pode configurar a usucapião.

4.1.2 Conceito de propriedade

De acordo com Gomes (2006), “propriedade”, no que tange o ponto de vista jurídico, é o direito de usar, gozar e possuir bens e dispor deles da maneira como quiser. O direito de propriedade não se restringe somente a bens imóveis como casas, terrenos, pois não se refere somente a bens materiais. Existem também os bens imateriais, assim considerados quando seu valor pode ser expresso em termos monetários, como por exemplo, os direitos autorais de um escritor.

Ainda conforme Gomes (2006), o direito de propriedade, constitucionalmente consagrado, garante que dela ninguém poderá ser privado de forma arbitrária, pois somente a necessidade ou utilidade pública ou o interesse social permitirão a desapropriação. Desta forma, a Constituição Federal adotou a moderna concepção de direito de propriedade, pois ao mesmo tempo em que o consagrou como direito fundamental, deixou de caracterizá-lo como incondicional e absoluto.

Segundo Carvalho (2016), a propriedade permite a satisfação de necessidade do ser humano, favorece o desenvolvimento da cultura e do progresso, sendo relevante para a questão social. O dono de uma propriedade tem satisfação pessoal por ser dono, encontrando estímulo ao trabalho e conjuntamente a propriedade favorece a concentração de riquezas distribuídas em bens.

A evolução histórica da propriedade revela uma crescente superação do egoísmo em relação à tocante justiça social. A preocupação atual na maioria dos Estados é de atenuar os exageros do sistema capitalista, colocando a propriedade a função social. Por consequência começaram a aparecer diversas teorias no tocante ao fundamento da propriedade, sendo natural a divergência entre as posições. O fundamento da propriedade não estaria no fato isolado da ocupação, mas na convenção tácita, firmada pelos

membros da sociedade, segundo a qual cada um deveria em nome da paz social, respeitar as coisas adquiridas pelos demais (SOARES, 2015, p. 5).

Segundo Bessone (1995), o “fundamento da propriedade”¹⁴ é uma convenção tácita. Contudo, existe diferença por não se mencionar os tempos primitivos, e sim, a sociedade constituída por pessoas com bens e posses. Nessa perspectiva, os homens outrora viviam no que se chama de estado de natureza; para então celebrar o contrato social. Sendo assim, o contrato social não figurava um acontecimento histórico, mas um fato presumido, para passar do estado de natureza da coisa para o estado civil.

O trabalho também tem sido relacionado como fundamento da propriedade, pois as riquezas nascem através das atividades do ser humano. O fundamento da propriedade reside na segurança da conservação, pois as pessoas apropriam-se das coisas, para se vestir, se alimentar e habitar. A propriedade foi objeto de várias formas de organização, existiram povos que não chegaram a conhecer a propriedade privada. As tribos distribuíam as terras sem estabelecer domínio e de ano em ano às pessoas que eram dessas tribos trocavam de terras (SOARES, 2015, p. 5).

Borges (2007), atesta que na Grécia e em Roma, três instituições se mantinham inseparáveis: a família, a religião e o direito de propriedade. O imóvel era considerado propriedade da família toda e não de um dos membros da mesma. Em Esparta a propriedade assumiu caráter de coisa inalienável, ou seja, foi negada a venda de terras, porém após um tempo, o vendedor recebia uma pena pela perda dos seus direitos de cidadão.

Em Roma houve diversas espécies de propriedade, sendo a quirítaria a principal espécie de propriedade, onde na mesma os cidadãos romanos podiam assumir a titularidade enquanto os que não eram de Roma poderiam exercer apenas a posse. A propriedade pretoria, vulgarmente chamada de bonitária, podia ser adquirida por usucapião convertendo-se para propriedade quirítaria, o tempo da posse seria de um ou dois anos e tinha que ser cidadão romano. As praças, rua e teatros eram denominados *res publicae* por pertencer ao Estado. As *res regiliosae* eram limitadas a cemitério, eram específicas da religião (BARRETO, 2014, p. 78).

¹⁴ O “fundamento da propriedade” confere ao seu titular os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, assim como de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (CC - Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, art. 1.228).

Observa Soares (2015), que na idade média os suseranos firmavam pactos de distribuição de terras; os chamados feudos, mediante a prestação de apoio militar. Entre os trabalhadores de um feudo era comum a permuta de alimentos e somente o dono do feudo poderia fazer concessões de terra.

Ainda conforme Soares (2015) é o Instituto de Direito Privado que regula o domínio sobre as coisas, define os direitos e deveres do proprietário. O direito de propriedade é enorme, pois detém todos os poderes sobre a coisa, com ressalva dos limites impostos pela lei. O titular da propriedade ocupa o polo ativo da relação jurídica e a coletividade ocupa o polo passivo da mesma.

Após o reconhecimento da real função da propriedade, ou seja, a função social da propriedade, o titular deve utilizar a coisa na sua forma destinada, não pode usar a propriedade além de sua função e em detrimento de terceiros, pois seria considerado ato ilícito e o irregular uso da propriedade configura tipos de ilicitudes previstas no direito de vizinhança e em posturas administrativas. Tecnicamente admitimos como objeto de propriedade apenas os bens corpóreos e apenas por linguagem figurada se denomina a propriedade da produção literária, artística e científica. O legislador preferiu definir o conjunto de poderes do proprietário no caput do art. 1.228 do código civil dizendo que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. A propriedade é composta de faculdades asseguradas pela ordem jurídica ao titular do direito subjetivo em questão, não são fragmentadas, porém confere ao dono o amplo poder sobre a coisa (BARRETO, 2014, p. 77).

Para Soares (2015), a “faculdade de usar” seria de utilizar a coisa aproveitando o que a mesma lhe oferece, sem destruir. O proprietário deve estar na posse do objeto. Tomamos como exemplo o dono de uma casa de praia que teria a faculdade de usá-la quando lhe desse vontade.

A “faculdade de gozar” se define pelo poder do proprietário em utilizar os frutos que a coisa produz: o dono tem que estar na posse da propriedade, conferindo através dessa faculdade o exercício de usar a propriedade. Os frutos são conseqüências do cultivo da terra, por parte do proprietário. Todavia, se o proprietário vier a utilizar da propriedade para locação em caráter temporário, os frutos ficariam em poder do locatário.

Segundo Borges (2007), a propriedade possui características próprias: a “exclusividade”, em que o proprietário detém o poder da coisa com a exclusão de outra pessoa; o “caráter perpétuo”, onde se revela que o direito não é temporário ou transitório, podendo ser transmitido; a “generalidade” em que são gerais os poderes

dados ao titular, se baseando na lei; o “caráter absoluto” se define pelo atributo de o proprietário possuir o poder generalizado em relação à coisa; e por fim, a “elasticidade” em que os poderes voltam, quando se extingue um direito real.

5. ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL NO PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

5.1 Notários e registradores

De acordo com Borges (2007), por meio da intitulada “lei de terras¹⁵”, lei nº 601/50 surgiu a conhecida terra devoluta, sendo atribuído a cada vigário de cada freguesia lançar no Livro de Registro as declarações dos possuidores de terras. Ribeiro (2008) postula que:

O referido Registro do Vigário foi criado pelo Decreto nº 1.318/1854 em regulamentação à Lei n. 601/1850 e tinha por base tão-somente natureza declaratória, ou seja, não realizava qualquer tipo de transferência da propriedade, pois até aqui a propriedade não se transmitia por contrato, mas sim pela entrega do bem (RIBEIRO, 2008, p. 102).

Em 1864 criou-se o Registro Geral, o que trouxe a afirmação de que os bens imóveis poderiam ser registrados, não se utilizando mais a simples palavra e/ou tradição, e passando a ser exigido um ato formal para a transferência de bens.

Para Ribeiro (2008) a partir da criação do Código Civil de 1916, o Registro Geral foi substituído pelo Registro de Imóveis, afirmando-se que a propriedade se adquire pela transcrição do título de propriedade no âmbito do registro de imóveis; conforme os seus dispositivos 530, I, e 856 e seguintes. Contudo, na atualidade o Código Civil trouxe maior eficiência em relação ao registro de imóveis:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

(...)

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

¹⁵ A lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, conhecida como “lei de terras” foi a primeira iniciativa no sentido de organizar a propriedade privada no Brasil. Até então, não havia nenhum documento que regulamentasse a posse de terras e com as modificações sociais e econômicas pelas quais passava o país.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Em relação aos notários e registradores, a lei nº 8.935/94 diz que:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 2º (Vetado).

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

§ 1º O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão.

§ 2º O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias.

5.2 Princípio da segurança jurídica

Carrara (1871) assinala que durante um tempo, acreditava-se que os homens levaram uma vida desunida e selvagem. Segundo o pesquisador, é errônea a hipótese de que o homem teria evoluído de um estado extra-social para um estado de mutua colaboração. Para Bobbio (1995) não há ação humana eficaz sem cálculo jurídico, pois é indispensável saber, além do comportamento das coisas, o comportamento dos homens. Valendo-nos dos dizeres dos teóricos citados, inferimos que se constitui um mal generalizado acreditar na hipótese de que o homem tem passado de uma situação original, de absoluto isolamento à uma situação de mutua colaboração.

Reale (1994) postula que a convivência dos homens em sociedade exige a vigência inexcusável de normas claras as quais estes devem ajustar sua conduta, pois pelo contrário, reinaria o caos e a vida em comum seria impossível. O direito é para o homem algo tão essencial como o ar respirável.

Observa-se, segundo Reale (1994) sem direito não haveria regras e sem elas, não se poderia prever o comportamento dos semelhantes. Antes de agir, o homem sempre calcula mais ou menos como é que se comportarão os outros. Se ninguém

nos tutela no uso da nossa propriedade; na remuneração do nosso trabalho; em nossos direitos, em nossa liberdade, então quanto valeria a vida? Sem regras, a vida seria senão um tecido de ódio, a espoliação do mais forte contra o mais fraco.

Segundo Silva (1999), acredita-se que é inevitável realizar um cálculo de previsibilidade em relação à conduta alheia antes de realizar qualquer ação: nenhum homem sensato é capaz de comprar ou vender, viajar ou mudar-se, casar-se ou sentar-se para comer, sem uma mínima probabilidade de não ser fraudado, roubado ou enganado.

Antes de fazer qualquer coisa as pessoas sem perceber, realizam um mínimo cálculo acerca do futuro comportamento dos seus semelhantes. Sem este cálculo sobre o comportamento dos outros, não haveria ação humana possível e o mundo se paralisaria.

O ordenamento jurídico serve para fazer possível este cálculo, do qual dependem todas as ações humanas. O grau de certeza de quem vive numa determinada sociedade, é o que denominado no Direito por *segurança jurídica*.

Quanto maior é a segurança jurídica que existe numa sociedade, maior será o grau de desenvolvimento. Quando esta segurança jurídica for muito pobre, igual sorte não terá a sociedade, porque sem previsibilidade não há ação humana possível e a vida sem regras não é mais que uma massa uniforme de caos. Uma pura e simples anarquia na qual, para poder pensar em uma ação humana, seria necessário reformular as regras.

5.3 Princípio da fé pública

Conforme Silva (1999), o princípio da fé pública tange a atividade notarial e registral de imóveis, o que comprova a autenticidade de toda a documentação pertinente à propriedade. Tal princípio assevera a autenticidade dentro dos padrões legais no que diz respeito a algum ato ou documento.

Neste diapasão, observa-se conforme o artigo 3º da lei nº 8.935/94 (ver ANEXO 2) que o “Notário, ou Tabelião, o Oficial de Registro, ou Registrador são profissionais do direito dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

Segundo Silva (1999, p. 17), “A certeza e a verdade dos assentamentos que o notário e oficial de registro pratiquem e das certidões que expeçam nessa condição, com as qualidades referidas no art. 1º da Lei nº. 8.935/94”.

Para Miranda (2010), o princípio da fé pública proporciona a legalidade e segurança jurídica entre pessoas e estado, sendo intermediado pelo prestador notarial, prevenindo um possível conflito e assegurando a segurança do bem adquirido.

Já o Código Civil brasileiro atual art. 1.245 institui que (em relação a aquisição de qualquer que seja o bem imobiliário): “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”. O art. 1.246 institui que: “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.

Todo documento produzido com ou sob a chancela do notário e ou registrador detém a presunção legal de veracidade e mesmo que não tendo sido confeccionado para o fim de servir de prova processual, na hipótese de ser assim utilizado ele servirá como importante instrumento no processo judicial, tanto assim, a legislação civil e processual brasileira não se furtou em mencionar sobre tal fato, já que a força e a eficácia probante dos documentos probatórios de atos jurídicos, estrito senso, atos-fatos jurídicos e negócios jurídicos ou de atos processuais é matéria de competência do direito material ou processual (MIRANDA, 2010, p. 2).

O art. 215 do Código Civil brasileiro ainda afirma que:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

No mesmo sentido, o código supracitado ainda afirma que:

Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas.

Art. 218. Os traslados e as certidões considerar-se-ão instrumentos públicos, se os originais se houverem produzido em juízo como prova de algum ato.

Art. 219. As declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários.

Parágrafo único. Não tendo relação direta, porém, com as disposições principais ou com a legitimidade das partes, as declarações enunciativas não eximem os interessados em sua veracidade do ônus de prová-las.

5.4 Responsabilidade civil

Di Pietro (2014) atesta que a responsabilidade pode ser civil, penal e administrativa, ou seja, se a norma tem natureza penal, caso haja fato gerador, a responsabilidade será penal; por outro lado se a natureza da norma é civil, a responsabilidade será civil; e, por fim, se a natureza da norma é administrativa, consequentemente tem-se a responsabilidade administrativa.

Embora tais responsabilidades sejam independentes, ocasionalmente elas podem se conjugar. Isto ocorre quando há violação de normas de naturezas diversas ao mesmo tempo; o que irá resultar em responsabilidade civil, penal e administrativa. Meirelles (2014) versa sobre a responsabilidade civil:

Preliminarmente, fixa-se que responsabilidade civil é a que se traduz na obrigação de reparar danos patrimoniais e se exaure com a indenização. Como obrigação meramente patrimonial, a responsabilidade civil independe da criminal e da administrativa, com as quais pode coexistir sem, todavia, se confundir (MEIRELLES, 2014, p.737).

Há que se ressaltar que a responsabilidade civil objetiva do Estado pode ser tanto material como moral. Nesse sentido afirma Carvalho Filho (2014) afirma que:

A responsabilidade civil do Estado comporta, em primeiro lugar, a compensação por perdas e danos materiais. Isso significa, na maior parte dos casos, o dever de pagar o valor correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes – vale dizer, aquilo que o lesado perdeu e o que razoavelmente deixou de ganhar. Mas compreende também a eventual execução específica de obrigação de fazer. Já a responsabilidade civil por dano moral compreende usualmente (mas não apenas) o pagamento de uma importância destinada a atenuar o sofrimento moral acarretado em virtude de atuação lícita, com forte conotação de punição (CARVALHO FILHO, 2014, p. 191).

Ou seja, em relação à indenização do dano, a responsabilidade civil deve abranger o que a vítima perdeu, dependeu, ou deixou de ganhar de forma direta ou indireta por causa do ato lesivo do poder público. Noutras palavras, a vítima deverá receber os danos emergentes e os lucros cessantes: honorários advocatícios, correção monetária e juros de mora, se houver atraso no pagamento. Concomitantemente, a vítima será indenizada por danos morais, de acordo com os termos do artigo 5º da CF/88. Consta na Carta Magna que a vítima poderá mover ação regressiva contra o responsável nos casos de dolo ou culpa (MORAES, 2002).

Caso haja ato comissivo ou omissivo por parte do Estado, de acordo com a base legal, este torna-se responsável civilmente sobre a reparação do dano moral ou patrimonial à vítima. Isto acontece para que o Estado possa compensar o prejuízo ocasionado na sua totalidade e restabelecer o equilíbrio nas esferas de quem sofreu a perda.¹⁶ No entanto, é importante ressaltar a definição de ato ilícito no art. 186 do Código Civil, que é inerente à responsabilidade civil.

Artigo 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Artigo 187- Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Artigo 927 - aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem (NETO, 2003, p. 86).

¹⁶ Previsto no art. 927 do Código Civil.

Não obstante, são necessários os seguintes requisitos para configurar um ato infracional: ocorrência do dano; ação ou omissão administrativa; existência de nexo causal entre o dano e a ação ou omissão administrativa; e ausência de causa excludente da responsabilidade estatal.

Nessa premissa, juridicamente, o instituto da responsabilidade civil busca restabelecer o *status a quo* da vítima, de modo a deixar as coisas como eram antes se o dano não tivesse ocorrido.

Além disso, se alguém viola um bem juridicamente protegido, conseqüentemente, deverá sofrer uma sanção (seja pela pessoa por quem o Estado responde ou ainda, coisa ou animal sob sua guarda), de modo a restabelecer o equilíbrio moral ou patrimonial do bem atingido.

Sendo assim, quando o dano é causado a terceiro por determinado servidor público, aplica-se a norma prevista no art. 37, § 6º da CF/88, visto que o Estado responde objetivamente, independente de culpa ou dano. Neste caso, de acordo com a CF (1988), o Estado pode impetrar uma ação de regresso contra o servidor que gerou o dano, como já descrito acima.

Artigo 37, § 6º da CF/88: as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo e culpa (CF, 1988, p. 50).

Segundo Carvalho Filho (2014), não é necessária a comprovação da culpa do Estado em relação ao fato danoso, isto por causa da sua responsabilidade objetiva; é necessário apenas comprovar o nexo causal entre o fato e o dano.

O referido autor aduz que na medida em que se tornou visível o poder do Estado em relação ao que é administrado, deu-se origem a “Teoria do risco administrativo”¹⁷. Na Teoria do risco administrativo¹⁸, quem irá arcar com eventuais prejuízos é a Administração Pública: basta que a vítima comprove a existência de dano; bem como o nexo existente entre o dano e o fato administrativo. Na Teoria do risco administrativo, nenhum particular deve suportar o dano oriundo das atividades voltadas ao interesse social de uma coletividade. Tal teoria, se baseia na

¹⁷ De acordo com essa teoria, o Estado tem o dever de arcar com os riscos naturais resultante das suas diversas atividades, por ser mais poderoso.

¹⁸ Admitida no artigo 37, § 6º da CF/88, e 927

responsabilidade objetiva do Estado e não exige a culpabilidade do agente público; no então há ressalvas: caso se comprove a culpabilidade do agente público em determinada situação, o Estado pode entrar com ação de regresso contra o agente público, caso seja apontada a culpa da vítima em determinada situação, é possível excluir ou atenuar a indenização.

Já na Teoria do risco integral, não se admite nenhuma causa de exclusão da responsabilidade do Estado, em qualquer situação. A obrigação (do Estado) de indenizar o agente público é integral e impessoal. Não há preocupação com o nexo causal entre o dano e a ação ou omissão estatal; ainda que um ato doloso seja praticado por agentes nos exercícios de suas funções, o Estado será responsabilizado civilmente. Salvo o caso de dano ambiental¹⁹, a teoria do risco não é comumente adotada por nenhum país, devido ao seu grande rigor; visto que a indenização por parte do Estado é compulsória a qualquer evento danoso. Toda vez que for imputado ao Estado um dano material ou moral sofrido por alguém, uma ação ou omissão antijurídica imputável ao Estado, ele será responsabilizado.

O STJ entende que no caso de dano ambiental, o Estado pode ser responsabilizado em risco integral. Neste caso o nexo de causalidade é o fator aglutinante que permite que o risco se integre na unidade do ato. Para Carvalho (2014), não se admite o afastamento da obrigação de indenizar da empresa responsável pelo dano ambiental, uma vez que não há a exclusão de sua responsabilidade civil.

Para que seja caracterizada a responsabilidade do Estado, conforme dispõe o art. 37, § 6º da CF/88, exige-se a ocorrência desses elementos: tanto a pessoa jurídica de direito público ou de direito privado é prestadora de serviços públicos, excluindo as entidades da administração indireta que executem atividade econômica de natureza privada; existência de um dano causado à terceiro em decorrência dessa prestação de serviço público; e abrangência de todas as categorias de agentes políticos, administrativos ou particulares em colaboração com a Administração, independentemente do título que prestam serviço.

É certo dizer que existem limites à responsabilidade do Estado decorrente do risco administrativo, os quais são: força maior ou culpa exclusiva da vítima, já

¹⁹ A Administração Pública pode ser responsabilizada na forma de risco integral apenas quando praticar dano ambiental, consoante dispõe o artigo 14 da lei 6.938/81 e o artigo 225, § 3º da Constituição Federal, ou dano nuclear, nos termos do artigo 21, XXIII, alínea d da Carta Política.

descritos acima. Por conseguinte, esta teoria é adotada para fundamentar a responsabilidade civil objetiva do Estado a partir do momento em que a CF/88, no § 6º, art. 37, reza que o Estado somente responde objetivamente pelos danos que seus agentes causaram a terceiros. Se o dano ocorre da qualidade de agentes administrativos, exige-se a necessidade de uma relação entre a atividade pública e o dano, em concordância com a Teoria do risco administrativo.

Todavia, a jurisprudência em relação a esse assunto, como é de se esperar, declara que a indenização pelo ato ilícito deve ser razoável e não pode promover o enriquecimento ilícito do lesado. Tal preceito foi confirmado por meio da homologação da Lei nº 8.429/92, a qual considerou que os agentes públicos passaram a ser responsabilizados na esfera civil pelos atos de improbidade administrativa, conforme estabelecido nos artigos 9º, 10º e 11º. Porém, a existência de três esferas distintas de responsabilidade, a civil, penal e administrativa, impede falar-se em *bis in idem*, pois não dizem respeito a punições idênticas, mas de responsabilização em searas diferentes do Direito, mesmo baseadas no mesmo fato.

5.4.1 Responsabilidade civil dos notários e registradores

De acordo com Fonseca Filho (2017), os serviços notariais e de registro são expostos no artigo 1º da lei nº 8.935/94 como "os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos". Os serviços supracitados, conforme determina o art. 236 da Constituição Federal de 1988, são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, caracterizando-se, portanto, como uma das diversas atividades classificáveis como serviço público.

Para Alexandrino (2016), os serviços notariais se incluem na categoria de serviços públicos e subordinam-se ao regime da responsabilidade civil objetiva, na modalidade risco administrativo, adotada pela Constituição de 1988 e preceituada no §6º de seu art. 37²⁰, que afirma:

²⁰ Pesquisado em

https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_12.07.2016/art_37_.asp

As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. (CF, 1988)

Conforme a doutrina brasileira, a regra exposta pelo §6º do art. 37 abarca todas as pessoas jurídicas de direito público, independentemente das atividades que exerçam, bem como todas as pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviço público e, ainda, as pessoas privadas delegatárias de serviço público. Só se excluíam, assim, as empresas públicas e as sociedades de economia mista exploradoras de atividade econômica (ALEXANDRINO, 2016).

Cabe aqui, salientar a mudança provinda por meio da lei nº 13.286/16 e sua compatibilidade com o comando constitucional da responsabilidade civil objetiva.

O art. 22²¹ da lei nº 8.935/94, que trata da responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro, está em sua terceira redação. A princípio, exposto que:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.

Essa redação se coaduna perfeitamente com o disposto no §6º, art. 37, Constituição Federal. A segunda redação, provinda da lei nº 13.137/15, alterou pouco o artigo supracitado, explicitando apenas uma nova hipótese de responsabilidade.

Art. 22. Os notários e oficiais de registro, temporários ou permanente, responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, inclusive os relacionados a direitos e encargos trabalhistas, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiro direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.

E finalizando, mostra-se aqui a atual redação do art. 22, que assim se encontra:

²¹ Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11296625/artigo-22-da-lei-n-8935-de-18-de-novembro-de-1994>. Pesquisado em out 2018.

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Conforme Fonseca Filho (2017), a alteração é “explícita e substancial”. O artigo comentado faz é excluir os serviços notariais do regime da responsabilidade civil objetiva, na modalidade risco administrativo.

Tem-se, portanto, que a lei indevidamente criou uma exceção ao regime de responsabilidade constitucionalmente estabelecido. Isto posto, apresentam-se duas soluções possíveis: a primeira é o puro e simples reconhecimento da inconstitucionalidade do artigo, vez que buscou, claramente, excluir notários e oficiais de registro da responsabilização civil objetiva, constitucionalmente determinada, em caso de danos causados a terceiros (FONSECA FILHO, 2017).

Para Alexandrino (2016), a segunda solução (na tentativa de se “preservar” de alguma forma a nova redação) seria a de interpretar o artigo conforme a constituição. Para que a culpa ou dolo sejam elementos a serem aferidos apenas em eventual ação de regresso. Dessa forma, mantém-se intacto o texto, embora amoldando sua interpretação aos ditames constitucionais.

5.4.2 Concepção tridimensional do universo jurídico

Segundo a teoria tripartite que se postula, conforme Fiuza (2002), o Direito está formado por esses três universos ao mesmo tempo: o universo normativo (as leis); o universo axiológico (os valores) e o fático (o que ocorre na realidade).

Para Rocha (2004), o sistema de valores existente numa sociedade determinada, é o que deve guiar o ser ao dever ser. A norma positiva (o mundo normativo) nutre-se desses valores, tenta transformar a realidade através de seu efeito coercitivo. Em um mundo ideal, os três universos se fundem em uma só coisa: as normas se identificam plenamente com os valores sociais; são sua perfeita regulamentação. E por sua vez, na realidade, estas regras são aplicadas perfeitamente sendo aceitas e respeitadas por todos os integrantes desta sociedade ideal.

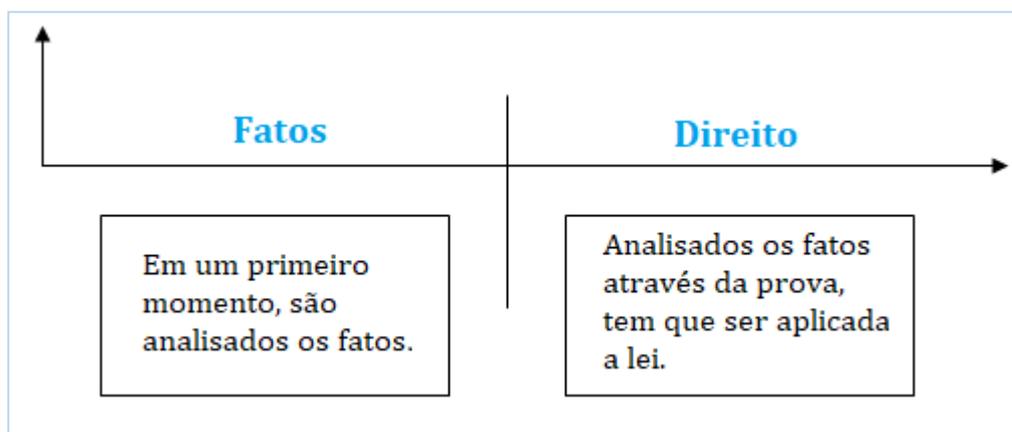
Entretanto, quando a realidade se afasta do mundo ideal pretendido por uma coerente escala de valores; é dever do jurista, fazer o possível para que estes dois mundos se aproximem o máximo possível.

5.4.3 A busca da verdade como meta do procedimento

Segundo Medina e Gajardoni (2010), o sistema processual tem que lograr um equilíbrio saudável entre a busca da verdade, para poder realizar a lei em concreto e prover garantias fundamentais a todo ser humano. Os textos supremos consagram tais garantias; e sob nenhum pretexto elas podem ser solapadas. Se analisa a mecânica de qualquer processo sob a égide do princípio da verdade.

Em todo assunto judicial, o procedimento pode resumir-se de maneira simples, há dois aspectos fundamentais: em um primeiro momento o julgador deve analisar os fatos que uma parte alega e os fatos que a outra parte nega. No segundo momento, analisados os fatos através da prova, deve aplicar-se o Direito.

Figura 1: Momentos de todo processo



Fonte: O autor (2018).

Para Medina e Gajardoni (2010), se a lei estabelece sanções para quem seja declarado culpado de ter cometido fatos que se descrevem em abstrato, o procedimento se encarrega de verificar se na realidade produziu-se um fato semelhante e se este pode ser imputado ao autor.

Uma básica razão de justiça assim o exige: o julgador tem que verificar que o fato que se imputa ao acusado, tenha realmente existido. Para isso, o único caminho

possível é a utilização de provas que afiancem a convicção sobre a verdade do que se quer demonstrar.

Entretanto, se queremos utilizar o Direito como instrumento de razão e não como estéril e árido jogo de força e destreza é necessário ressaltar, desde o início, que o processo tem que ser necessariamente e principalmente um método de conhecimento da verdade como garantia de justiça para todos.

Rocha (2004) assevera que o problema do limite de conhecimento humano, reconhece abertamente que os meios probatórios do juízo têm que estar dirigidos e podem verdadeiramente servir para alcançar e fixar a verdade. Não as verdades últimas e supremas que fogem dos homens pequenos, mas a verdade humilde e diária, aquela que se discute nos debates judiciais, aquela a qual os homens normais e honestos, segundo a comum prudência e, sobretudo, segundo a boa-fé, chamam e têm chamado sempre de verdade. Portanto, em um sentido menos estrito, o correto na linguagem judicial (não metafísico), não há problema algum em dizer que a finalidade do procedimento, tem que ser a busca da verdade dos fatos que são ventilados, além de salvaguardar as garantias individuais.

Calamandrei (2003) adverte que a crise da disciplina é, substancialmente, a crise da verdade. Esta crise do relativismo que tem devastado o campo filosófico, tem penetrado perigosamente em nossa disciplina e leva irremediavelmente a consequências lamentáveis.

Conforme Calamandrei (2003), ainda que seja verdade que a sentença definitiva não passe de um juízo de verossimilhança²², isso não é obstáculo para que a estrutura de todo o sistema se ordene especialmente para executar de forma mais profunda e controlada possível a investigação da verdade. Objetiva-se que a distância entre a verdade e a verossimilhança seja a menor possível. Por isso, é um dever de honestidade empenhar-se com todas as forças para aproximar-se dessa meta.

²² *que não exclua em forma absoluta o erro judicial - Observação do autor do presente trabalho.

5.4.4 Limites à averiguação da verdade

Para Fiuza (2002), o direito deve realizar o valor justiça tutelando ao mesmo tempo os dois interesses em jogo: a) a aplicação da lei; e b) as garantias do indivíduo; a busca da verdade como meta do procedimento não pode ser uma finalidade absoluta, alcançável a qualquer custo.

Corroborando com esse raciocínio, Rocha (2004) atesta que o descobrimento da verdade tem que se realizar seguindo o mecanismo que se conforma a partir dos conteúdos mínimos que consagram os textos constitucionais dos quais, o direito processual é só um regulamento. Existem limites infranqueáveis para a investigação, que vem impostos pela dignidade do homem que é enviado ao processo, e que não são negociáveis nem sequer para o legislador. A Constituição Nacional institui toda uma série de princípios dos quais, o direito é um simples instrumento que tende a dar-lhes aplicação ou vida prática.

5.4.5 Direito de acesso à justiça

Para Medina (2010), a expressão acesso à justiça determina duas finalidades básicas do sistema jurídico: a primeira diz respeito à acessibilidade a todos, a segunda, está relacionada à produção de resultados que sejam individuais e socialmente justos.

O primeiro aspecto visa proporcionar aos menos favorecidos um acesso maior à justiça, diminuindo as barreiras sociais por meio da implantação de sistemas que possibilitem a assistência jurídica gratuita.

O segundo aspecto visa à produção de resultados justos e efetivos quando ocorre a busca da tutela para o direito/interesse ameaçado. O acesso à justiça, portanto, não ocorre apenas quando há a conclusão formal do procedimento: é necessário que, com o fim deste, as pessoas que o utilizaram possam se sentir satisfeitas com a tutela prestada. Essa satisfação decorre de vários fatores, entre eles, a sensação de proteção aos direitos do homem, exercida por meio de um procedimento célere e capaz de atender a todos que o buscam.

Conforme Cappelletti e Garth (1988), a expressão “Acesso à Justiça” serve para determinar duas finalidades básicas do sistema jurídico: a primeira, o meio

através do qual as pessoas podem reivindicar seus direitos e/ou resolver seus litígios sob os auspícios do Estado, sendo nesse sentido, igualmente acessível a todos. A segunda, declara que sistema jurídico deve produzir resultados que sejam individual e socialmente justos.

No senso comum, o sentido de acesso à justiça é o de se ter acesso aos tribunais e aos processos. O acesso à justiça também é isso, mas é principalmente, o acesso a uma ordem de valores e direitos fundamentais para o ser humano; não restrito ao ordenamento jurídico e processual.

O acesso à justiça deve ser compreendido como um meio de realização da cidadania, pela participação dos indivíduos na conquista e efetivação de seus direitos individuais e coletivos. Tal acesso se dá também pelo manejo dos mecanismos processuais judiciais e extrajudiciais dispostos no ordenamento jurídico pelo Estado. Rocha (2004) pontua que no ordenamento legal internacional:

O acesso à justiça é reconhecido como um direito universal vez que, a Declaração Universal dos Direitos do Homem, aprovada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 1948, estabelece no artigo 10º: toda pessoa tem direito, em plena igualdade, à que a sua causa seja equitativa e publicamente julgada por um tribunal independente e imparcial, que decida dos seus direitos e obrigações ou das razões de qualquer acusação em matéria penal que contra ela seja deduzida (ROCHA, 2004, p. 27).

De acordo com Cappelletti e Garth (1988), no Direito brasileiro, o acesso à justiça é pilar constitucional que integra o rol dos direitos e garantias individuais, postos como “cláusula pétrea”. Todas as concepções apontam o entendimento do acesso à justiça para a condição de um direito que efetiva os demais, sendo considerado “o mais básico dos direitos humanos”.

Conforme Guerra Júnior (2009), acesso à justiça, mais que acesso aos tribunais, envolve os elementos definidores dos direitos à ordem jurídica justa, dentre eles: o direito à informação; o direito à adequação entre a ordem jurídica e a realidade socioeconômica do país; o direito ao acesso a uma justiça adequadamente organizada e formada por juízes inseridos na realidade social e comprometidos com o objetivo de realização da ordem jurídica justa; o direito a preordenação dos instrumentos processuais capazes de promover a objetiva tutela dos direitos; o direito à remoção dos obstáculos que se antepõem ao acesso efetivo a uma

justiça que tenha tais características. O acesso à justiça é um direito constitucional, sendo uma forma de trazer dignidade ao exercício pleno da cidadania²³.

5.5 Registro de Imóvel

O registro de imóveis está previsto na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973) e é caracterizado como um ato translativo de propriedade ou de constituição de ônus reais, correspondendo a todos os acontecimentos envolvendo o referido imóvel.

Os requisitos do registro estão dispostos no art. 176, § 1º, III, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973) e são: a data, o nome, o domicílio e a nacionalidade do transmitente ou do devedor, do adquirente, ou do credor, e demais dados aptos a qualificá-lo; o título da transmissão ou do ônus; a forma do título, sua procedência e caracterização; o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

O registro do imóvel é antecedido pela matrícula, que é a descrição do imóvel. Os requisitos da matrícula²⁴ são: o número de ordem, que seguirá ao infinito; a data; a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; a identificação do imóvel, que será feita com indicação se rural, ou se urbano; o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como outros dados capazes de qualificá-lo; o número do registro anterior.

²³ Artigo 5º, inciso XXXV da Constituição Federal de 1988, que diz: “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

²⁴ Presente no art. 176, §1º, II, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973)

6. DA USUCAPIÃO

Na antiguidade, era basicamente comum a apropriação indevida de coisas, uma vez que tudo era de todos e de ninguém ao mesmo tempo. A propriedade coletiva era a predominante até então, visto que, os indivíduos materializam tudo, inclusive suas crenças. Sendo assim, o patrimônio não era alienável e se mantinha sob regime de copropriedade. Entretanto, com o passar do tempo as propriedades foram se individualizando cada vez mais, o que tornou cada uma das propriedades alienáveis.

Como se sucedeu no direito babilônico, a venda da coisa imóvel não poderia ser efetivada, senão mediante sentença de adjudicação em leilões públicos. Sem se falar nas alienações promovidas pelos egípcios, resultando da prática de dois atos escritos, um que tinha por escopo a transmissão da nua propriedade, outro do simples gozo, ambos de forma solene e sacramental, redigidos pelo oficial público. A publicidade foi também se aperfeiçoando, desta feita com o registro, em tempos de civilização mais avançada, na Macedônia. O contrato foi então submetido a dois tipos de registro, um de caráter fiscal relativo aos impostos pagos, com descrição das mutações das alienações numa lista cadastral a cargo de um “*trapezita*”, e outro, em época posterior, por um oficial público, o qual tomava nota do conteúdo do contrato, do nome das partes e data do registro (PEREIRA, 2012, p. 106).

É relevante aqui salientar que, no que tange o direito romano, a aquisição de domínio se concretizava de duas maneiras distintas, sendo elas: as coisas imóveis pela *mancipatio*, e as coisas móveis e outras pela *traditio*, sendo as duas passíveis de aquisição pela cessão judiciária ou ato judicial (RIBEIRO, 2008).

Assim, conforme Pinto (1987), a usucapião surgiu como modo do *ius civile*, insuscetível de invocação pelos peregrinos. A usucapião surgiu como integração de um título de aquisição insuficiente para transferir a propriedade por vício de forma, não obstante fosse o alienante o verdadeiro proprietário de coisas, alienadas com a *traditio*.

6.1 As modalidades da usucapião

- Usucapião Extraordinária

De acordo com Frota (2015) é a mais comum forma de aquisição de propriedade e tem como característica a inexigibilidade de justo título ou boa-fé. Para que este tipo aquisição ocorra é necessário o preenchimento dos seguintes requisitos:

- posse com *animus domini* – deve possuir como a coisa como se fosse sua;
- prazo igual ou superior a 15 (quinze) anos;
- posse mansa, pacífica e ininterrupta da propriedade;

Observa-se que o prazo será reduzido de 15 (quinze) para 10 (dez) anos se:

- O possuidor haver estabelecido na propriedade a sua moradia; ou
- Se realizou no imóvel obras ou serviços de caráter produtivo.

- Usucapião Ordinária

O art. 1242 do Novo Código Civil brasileiro demonstra que:

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos.

Parágrafo único: Será de 5 (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.²⁵

Conforme Frota (2015), o possuidor acredita de fato que é o legítimo proprietário. Assim sendo, os requisitos exigidos são os mesmos da usucapião extraordinária, além do justo título e boa-fé, Observa-se:

²⁵ Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652274/artigo-1242-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>. Pesquisado em out. 2018.

- posse com *animus domini* – deve possuir como a coisa como se fosse sua;
- prazo igual ou superior a 10 (dez) anos;
- posse mansa, pacífica e ininterrupta da propriedade;
- justo título; e
- boa-fé.

O prazo será reduzido para 5 (cinco) anos, se:

- O possuidor tiver estabelecido a sua moradia; ou
- Se tiver realizado investimentos de interesse social e econômico.

- Usucapião Especial

Pode-se essa modalidade de aquisição em dois tipos: a urbana (individual e coletiva) e a rural:

Usucapião urbana Individual

A Constituição Federal de 1988 regulamentou este tipo de aquisição de propriedade, visando atingir o interesse social, bem como evitar que o solo urbano fique sem qualquer tipo de aproveitamento:

Art. 183. 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.²⁶

Com isso, para adquirir o imóvel nesta modalidade é necessário o preenchimento dos seguintes requisitos (ALEXANDRINO, 2016):

- posse sem oposição do proprietário;
- prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos;

²⁶ Disponível em

https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_14.12.2017/art_183_.asp

- posse mansa, pacífica e ininterrupta da propriedade;
- não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- utilizar o imóvel para a sua moradia ou de sua família.

- Usucapião urbana Coletiva

Segundo Frota (2015), os requisitos para a aquisição da propriedade nesta modalidade são os mesmos da Individual. A diferença é que caso a área seja superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para a moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada um dos possuidores, haverá a possibilidade do imóvel ser usucapido coletivamente, com fração igual a cada ocupante.

Usucapião rural

O Código Civil prevê no art. 1239²⁷ esta modalidade:

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.

Com isso, se têm como requisitos a aquisição da propriedade especial rural (FROTA, 2015):

- posse com *animus domini* – deve possuir como a coisa como se fosse sua;
- prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos;
- posse mansa, pacífica e ininterrupta da propriedade;
- não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- utilizar o imóvel para a sua moradia ou de sua família, tornando a propriedade produtiva.

²⁷ Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652588/artigo-1239-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>. Pesquisado em 2018.

6.1.1 Da posse

Segundo Gonçalves (2010) conceitua-se “posse” como sendo conduta de dono. Sempre que exista o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe posse, a não ser que alguma norma afirme que esse exercício configura a detenção e não a posse.

É relevante levar sempre em consideração o conceito de posse, como também a sua relação com a definição da natureza da mesma, se seria um fato ou um direito do indivíduo. Conforme Tartuce (2011), a posse é um direito de natureza especial provindo de um fato verídico, ou seja, *sui generis*.

6.2 O Estatuto das Cidades

De acordo com Silva (2018), o Estatuto da Cidade disciplina em seus artigos 9º²⁸ e seguintes, matéria de interesse social inquestionável, que é a usucapião especial urbana. Pode-se dizer que esta modalidade de usucapião que tem como primordial finalidade a moradia, já havia sido prevista na Constituição da República de 1988, no Capítulo da Política Urbana, em seu art. 183.

Conforme Mattos (2002), a usucapião urbana foi inserida “no contexto e na esteira do comando constitucional da função social da propriedade, relacionando-se com o art.182 que estabelece sanções aos proprietários que não atendem a este princípio da política urbana”.

Disciplina o artigo 9º do estatuto da cidade (BECKER, 2001):

Artigo 9º: Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

²⁸ Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11145126/artigo-9-da-lei-n-10257-de-10-de-julho-de-2001>. Pesquisado em out. 2018.

Para Silva (2018), cabe aqui salientar que, o entendimento pacífico da doutrina pátria é que este artigo, que repete a redação do art. 183 da Constituição Federal de 1988, pune o proprietário que abandona a gleba urbana, deixando-a vazia, uma vez que a sua inércia ocasionou ocupação da área, concedendo aos posseiros as condições para que possam requerer em juízo a usucapião para a finalidade de moradia.

Dessa forma, o tabelião deve verificar todas as hipóteses legais de usucapião para analisar se estão de acordo com os requisitos previstos em lei, conforme o quadro a seguir:

Quadro 1: Usucapião do imóvel no Brasil.

Usucapião do Imóvel no Brasil - 2015							
Espécies	Tipificação legal						
	Prazo	Fundamento legal	Justo título e boa fé	Posse mansa, pacífica e contínua	Imóvel	Área limite	Demais requisitos
Extraordinária	15 anos	CC, 1238	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Não há
Extraordinária, habitacional ou pro labore	10 anos	CC, 1238 § ún.	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Moradia ou investimentos
Ordinária ou comum	10 anos	CC, 1242	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Justo título é qualquer documento assinado
Ordinária ou comum indicial	5 anos	CC, 1242 § ún.	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Registro em cartório, moradia ou investimentos
Constitucional habitacional ou pro labore	5 anos	CF, 183 e CC, 1240, Lei 10.257, 9	Sim	Sim	Urbano	250m ²	Moradia, único imóvel
Coletivo	5 anos	Lei 10.257, 10	Não	Sim	Urbano	> DE 250m ²	Baixa renda, coletivo, moradia, único imóvel, MP indispensável
Cônjuge abandonado	2 anos	CC, 1240-A	Não	Sim	Urbano	250m ²	Cônjuge abandonado, único imóvel
Especial rural	5 anos	Lei 6.969/81, 1	Não	Sim	Rural	25 ha	Moradia e produtiva, único imóvel
Ordinário ou comum rural	5 anos	CF, 191 e CC, 1239	Não	Sim	Rural	50 ha	Moradia e produtiva, único imóvel
Especial indígena	10 anos	Lei 6.001/73, art. 33	Não	Sim	Rural	50 ha	Indígena

Fonte: Colégio Notarial do Brasil (2016).

Assim, ainda conforme Silva (2018) pode-se dizer que o art. 183, não reconhece apenas um fato, mas sim um direito que emergiu deste fato, tendo em vista a permanência do possuidor no local ocupado, o qual poderá adquirir a propriedade pela via jurisdicional.

O Estatuto da Cidade possibilitou que a usucapião possa se realizar em cinco anos, em lotes cuja área não ultrapasse 250 (duzentos e cinquenta) metros, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel e que a posse seja destinada à sua moradia e ou de sua família. Este fato representou uma evolução da regularização fundiária nos municípios brasileiros, vez que a redução do prazo prescricional atendeu ao princípio da função social da propriedade.

De acordo com Sales (1992), processualmente a declaração da usucapião, especial urbana pode ser pleiteada tanto pelo brasileiro nato, quanto pelo naturalizado, bem como o estrangeiro residente no Brasil (uma vez que não se fez expressa menção quanto à delimitação de somente ser possível a brasileiros).

Em relação à posse nesta modalidade de usucapião, destaca-se o lapso temporal reduzido (05 anos), devendo este transcorrer contínua, mansa e pacificamente, tendo o possuidor *animus domini*. Também conhecida por usucapião *pro casa, pro habitatio* ou *pro morare*. Conforme Silva (2018), esta deverá ter a posse exercida exclusivamente para moradia do possuidor ou de sua família, sendo esta posse de caráter pessoal.

Em relação à coisa hábil, para esta modalidade de usucapião, o seu limite se dá em 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, tanto para a área total do terreno, quanto para a edificação. Outra característica específica desta modalidade, (§3º do artigo 9º) é que a família ou o possuidor individual somente poderá usucapir por esta modalidade, uma única vez, não sendo reconhecido o seu direito, se pleitear novamente em juízo a aquisição da propriedade através desta modalidade, ou se já for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Tendo-se em vista que o conceito de família foi ampliado pela Constituição Federal de 1988, esta Lei reconheceu o direito de propriedade para ambas as partes, bem como para qualquer dos pais e descendentes, permitindo-se até mesmo a usucapião nos casos de união estável.

Quanto à comprovação de que o possuidor é ou não proprietário de outro imóvel urbano, resta extrema dificuldade, vez que poderia se afirmar que cabe ao

adquirente o ônus da prova, nos termos do art. 333 do Código de Processo Civil. No entanto, exigir-se do possuidor carente tal prova restaria impossível esta modalidade de usucapião, já que em um país tão extenso quanto o Brasil, não há como se apresentar certidões negativas de todos os cartórios de registro de imóveis:

Com base no artigo 333 do Código de Processo Civil, a doutrina e a jurisprudência tem equalizado o problema que seria para o usucapiente, que se presume carente, produzir tais provas em juízo, uma vez que elas são elementos necessários para a caracterização do fato constitutivo de seu direito (MEDAUAR; ALMEIDA, 2002, p. 89).

Baseando-se no ora explicitado, será suficiente ao autor da ação de usucapião alegar a sua condição de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Havendo réu, caberá a este provar a inverdade desta alegação, uma vez que lhe cabe o ônus de provar existência de fato impeditivo do direito do autor.

Ribeiro (2008) observa que o §1º do artigo 9º, por forte disciplina, trouxe o comando de que as sentenças de usucapião devem conferir o título de domínio tanto para o homem quanto à mulher, ou ambos, não sendo requisito o estado civil do possuidor. Destarte, é oportuno ressaltar-se a controversa matéria acerca da possibilidade da usucapião de terras devolutas, pois alguns doutrinadores entendem que as mesmas não devem ser consideradas públicas.

Contudo, segundo Silva (2018) contra este entendimento equivocado, existe a Súmula 340 do STF que dirime qualquer dúvida acerca deste tema, pois ressalta que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”. Sendo as terras devolutas bens públicos, não são aptas à usucapião especial urbana.

Dallari e Ferraz (2002) citam o art. 12 da Lei nº 10.257/2001 que versa sobre as partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
 - II – os possuidores, em estado de comosse;
 - III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.
- § 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.
- § 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Para Silva (2018), o legislador quando da elaboração do presente artigo vislumbrou dirimir dúvidas que pudessem surgir na prática do processamento das ações de usucapião especial coletiva, estabelecendo quem são os legitimados a propor a ação de usucapião.

Para Ribeiro (2018) são legitimados: o possuidor em litisconsórcio ativo que pode ser superveniente à propositura da ação; o conjunto de moradores/possuidores do imóvel, através da comosse exercida por todos que dá azo ao litisconsórcio e a associação de moradores que pode ingressar em juízo, e através da substituição processual, representar seus associados.

A “ocupação” constante no art. 10 do Estatuto deve ser realizada por população carente, que é quem tem a legitimidade ativa para a propositura da ação de usucapião. A doutrina entende que esta legitimidade advém do objetivo do legislador em dar oportunidade à população de baixa renda para que consiga usucapir uma moradia para habitar.

O possuidor poderá pleitear a usucapião coletiva somente ou com sua família, contudo, esta deverá ser de forma pessoal e direta, sendo proibida a posse por intermédio de prepostos. Como a finalidade desta usucapião foi possibilitar um teto para a população de baixa renda morar, o possuidor não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Ainda, deverá o usucapiente exercer a posse, no prazo mínimo de cinco anos, com *animus domini*, ou seja, além de utilizá-la para a moradia, também deverá ter o ânimo de dono, ou seja, portar-se perante a sociedade como se realmente fosse o proprietário daquela gleba.

Acredita-se que grande parte da doutrina que a expressão “para sua moradia” constante do *caput* do art. 10 da Lei, não afasta a possibilidade da utilização do imóvel para pequenos comércios, tais como, “boteco”, “venda” e “quitanda”, dentre outros.

As favelas, no entanto, constituem um todo orgânico e devem ser consideradas como unidades, daí por que alguns imóveis comerciais não podem, desde que exista predominância de residência, impedir futura urbanização. Não é de afastar a possibilidade de usucapião coletiva, no caso em que poucos imóveis sejam utilizados para fins comerciais (PEREIRA, 2004, p. 138).

O possuidor, a fim de cumprir o prazo prescricional estabelecido no *caput* do art. 10 da Lei, poderá somar a sua posse com a do seu antecessor, não fazendo o legislador qualquer ressalva em ser o sucessor obrigatório ou facultativo, desde que ambas sejam contínuas, ou seja, não haja intervalo de tempo entre a posse do antecessor e a do sucessor.

Segundo doutrina dominante, a ação coletiva especial exige que os interesses individuais não sejam conflitantes, pois não há possibilidade de se obrigar quem quer que seja a usucapir coletivamente, portanto, os interesses devem ter origem comum, não obstante serem os direitos divisíveis. Quanto ao litisconsórcio dos moradores da comunidade carente, ou seja, a adesão ou não de certos possuidores à usucapião coletiva, certas diferenças quanto à localização de suas glebas podem interferir sobremaneira no intento dos demais usucapientes (FIORILLO, 2002, p. 84).

Conforme Silva (2018), sendo o imóvel possível de ser “desmembrado” da totalidade, o litisconsórcio será facultativo, pois a ação coletiva de usucapião não se torna inviável com a não adesão dos mesmos. Entende-se por imóvel desmembrado aquele que seja marginal à área, ou seja, que possa ser individualizado, vez que não está dentre os demais.

De acordo com Rizzardo (2004), caso o imóvel esteja inserido no interior da área que se queria usucapir e o possuidor não concorde com o ingresso da ação coletiva de usucapião, o questionamento da usucapião torna-se inviável, sendo assim resta prejudicada. O litisconsórcio neste caso será necessário e a recusa inviabiliza a demanda dos demais possuidores.

Entretanto, conforme Silva (2018) ressalte-se que existe uma solução jurídica para tal impasse, vez que os possuidores podem ingressar com a ação coletiva em juízo e procederem com a citação do possuidor omissa para integrar o polo ativo da lide. Caso aceite, a legitimação resta cumprida, caso discorde, caberá ao juiz verificar se a procedência da demanda será oposta às suas conveniências ou se a recusa configura abuso de direito.

Segundo Monteiro (2003), entendendo o juiz ser a recusa justificada, o processo será julgado extinto e os demais possuidores deverão ingressar individualmente, em querendo, com a ação de usucapião especial urbana disposta no artigo 9º do Estatuto da Cidade. Caso entenda a não anuência injustificada, o feito prosseguirá com situação semelhante à supressão de outorga de cônjuge.

Nesse diapasão, segundo Silva (2018), a participação das associações de moradores, que possuem legitimidade para atuarem como substitutos processuais, podem assumir papel relevante na urbanização posterior da área usucapida coletivamente, exigindo providências do Poder Público, promovendo a realização de plantas e memoriais descritivos das glebas usucapidas, das vias públicas e das áreas reservadas.

6.3 Da usucapião extrajudicial

No que diz respeito a usucapião extrajudicial, o mesmo deve seguir o que consta no art. 216-A da lei de Registros Públicos, seguido pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil, sendo ele analisado claramente pelo registrador.

O procedimento da usucapião extrajudicial, segundo o novo Código de Processo Civil, se inicia com a prenotação, ou seja, com a prescrição no livro de protocolo registral, na circunscrição onde o imóvel está situado. A prenotação, no Brasil, tem o prazo de 30 dias, segundo o art. 188, da Lei de Registro Públicos. Depois de prenotado, o processo extrajudicial da usucapião terá prioridade na aquisição de direitos reais contraditórios. Em regra, ao final do prazo de 30 dias, a prenotação será automaticamente cancelada, devendo o título ser novamente prenotado. Porém, como o procedimento extrajudicial da usucapião tende a demorar mais do que os 30 dias, o parágrafo primeiro do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos dispôs que o prazo da prenotação ficará prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido (BRAGA, 2016, p. 23).

Dessa forma, segundo Brandelli (2016), o título deverá ser protocolado e em seguida receberá o número de prenotação. Cabe aqui salientar que a análise do pedido e da documentação deverá ser feita após a prenotação, após a qualificação registral. No ato do protocolo poderá ser verificado se existe algum vício na documentação que instrui o pedido, ato que poderá levar a uma análise negativa:

Tal verificação não será obrigatória e caso seja verificado algum vício documental o mesmo não obstará o protocolo, cuja decisão de protocolar ou não será da parte, e não do Oficial, conforme art. 12, da Lei de Registros Públicos. Levando em conta o disposto no art. 186, da Lei de Registros Públicos, que dispôs: "O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente" (ARAÚJO, 2015, p. 48).

Assim, acredita-se que, após o deferimento da usucapião extrajudicial, será extinto os direitos registrados, o que ocasionará na qualificação de possíveis títulos subsequentes que versem sobre direitos contraditórios.

6.3.1 A usucapião extrajudicial pela influência da desjudicialização

Conforme o parecer do senador Vital do Rego²⁹, a usucapião extrajudicial “espelha-se nas experiências exitosas da usucapião extrajudicial da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, da retificação extrajudicial e da demarcação extrajudicial de terrenos públicos”.

A usucapião extrajudicial abrangerá todas as modalidades de direito material prevista pela legislação brasileira seguindo a tendência de desjudicialização dos processos no ordenamento jurídico brasileiro na busca incessante de tornar os procedimentos mais célebres e efetivos, tendo em vista a presença desta opção ao jurisdicionado. As questões sociais apreciadas pelo Judiciário e suas complexidades fomentaram e sustentaram tal iniciativa, pois fazendo jus aos diversos processos do âmbito social acolhidos pelo Judiciário, muitas demandas são necessárias tornando os processos, desta forma, mais lentos e ineficazes. (...) Ainda que o Novo Código Processual Civil introduza o procedimento da usucapião de forma comum, o reconhecimento por meio judicial também pode ser realizado. Ou seja, fica a critério do usucapiente a decisão pelo processo extrajudicial ou judicial (GRACIETTI, 2017, p. 12).

Para Alves (2015), juntamente com a evidência e segurança, existe a necessidade de expor à população as relações jurídicas existentes entre as relações notariais. A publicidade é fator relevante para os procedimentos relacionados aos registros de imóveis, o conhecimento de todos sob a relação jurídica e os direitos reais da propriedade que o indivíduo possui.

²⁹ Relator da Comissão Temporária do substitutivo da Câmara dos Deputados ao Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 166.

7. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO EM PROL DA CELERIDADE E SEGURANÇA JURÍDICA

Conforme Loureiro (2011), existe uma singular relação entre o acesso à justiça e a duração do processo. Assim, é relevante fazer uma análise acerca da duração razoável do processo, visto que o que mais se busca na atualidade é a celeridade do mesmo.

A garantia de celeridade de tramitação dos processos constitui um modo de impor limites à textura aberta da razoabilidade, de sorte que, se o magistrado demora no exercício de sua judicatura por causa, por exemplo, de excesso de trabalho, a questão se põe quanto à busca de meios para dar maior celeridade ao cumprimento de suas funções, prevendo-se mesmo que o Congresso Nacional promova alterações na legislação federal objetivando tornar mais amplo o acesso à justiça e mais célere a prestação jurisdicional (EC-45/2004, art. 7º); se, no entanto, a morosidade decorrer de desídia do magistrado, o tribunal a que ele pertence, seja qual for sua condição, deve tomar as providências para o cumprimento das garantias asseguradas no inciso em apreço (OLIVEIRA, 2015, p. 9).

A celeridade é relevante em qualquer que seja o tipo de processo. Contudo, a Lei nº 10.931/2004 buscou alcançar maior celeridade e eficiência nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis.

A usucapião extrajudicial entrou em vigor em março de 2016, objetivando segurança jurídica e celeridade ao processo. No que tange o art. 216-A da Lei de Registros Públicos, juntamente com o requerimento pelo interessado e sendo representado por seu advogado é necessário para dar início ao processo de usucapião extrajudicial:

- I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

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

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

Conforme Oenning (2017), a desjudicialização da usucapião não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica.

8. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL É BENÉFICO AO ORDENAMENTO BRASILEIRO

Objetiva-se aqui salientar que, conforme Almeida (2009) acredita-se que o serviço notarial e registral já está há muito capacitado para procedimentos como a usucapião extrajudicial, posto esse novo conceito trouxe à população maior praticidade e viabilidade financeira, podendo a mesma optar por procedimentos mais acessíveis e menos burocrático.

Os notários e registradores são profissionais aptos a prestarem o registro do imóvel por meio da usucapião extrajudicial, visto a facilidade do procedimento, como também a celeridade do processo, sendo ela viável e benéfica ao ordenamento jurídico brasileiro e a população.

O prazo para o procedimento de usucapião extrajudicial gira em torno de 90 a 120 dias, conforme já especificado neste estudo, para ser concluído no Registro de Imóveis, assim como já acontece com a retificação de área, conforme os artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, conforme a seguir:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial (Redação dada pela lei de nº 10.931, de 2004³⁰).

³⁰ Disponível em http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm. Pesquisado em out.2018.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Com isso, segue-se também a Emenda Constitucional nº 45, de 2004, que assevera acerca das providências a de desafogar o Poder Judiciário e reduzir os custos do procedimento da usucapião.

Cada vez mais, denota-se a necessidade, de mecanismos que oportunizem a realização do direito através de instrumentos céleres, ágeis, acessíveis e de menores custos econômicos, e hoje felizmente os Tabeliães e Registradores estão podendo proporcionar tais instrumentos. A adoção dessa sistemática no Ordenamento Jurídico Brasileiro, a usucapião extrajudicial, como já demonstrado, é compatível com o princípio da função social da propriedade, pois a aquisição da propriedade por usucapião é uma maneira adotada por um Estado Democrático de Direito com medida política, social e econômica de atingir a sua função social. (ALVES, 2015, p. 15).

Neste diapasão, de acordo com Braga (2016) é de suma relevância observar a eficácia da usucapião extrajudicial, sendo ela importante para toda a população, e exercendo o seu papel de proporcionar celeridade ao processo de usucapião, visto que, essa modalidade deu um grande passo no sistema notarial e registral.

A simplicidade do procedimento facilita ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, apresentará o pedido ao registro de imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor (ALVES, 2015, p. 15).

É relevante que o ordenamento jurídico brasileiro aperfeiçoe cada dia mais o processo de usucapião extrajudicial, para que continue a desfrutar da celeridade, segurança jurídica e acessibilidade de todas as classes da população. Nesse sentido, a desjudicialização tem mostrado uma via de ação cada vez mais justa e eficiente.

8.1 Ata notarial

De acordo com o Colégio Notarial do Brasil (2016), integra-se, obrigatoriamente, o procedimento de reconhecimento da usucapião a apresentação de ata notarial, na qual o tabelião atestará no mínimo o tempo da posse e a cadeia possessória, conforme a modalidade da usucapião. Além disso, poderá atestar o que mais entender necessário para prova do direito pretendido, ou o que mais lhe for solicitado.

Esta é uma ata notarial com características próprias: o tabelião busca agregar elementos que possibilitem ao registrador atribuir a propriedade. A ata notarial terá como fonte inicial a base geodésica da propriedade e caberá ao tabelião de notas decidir sobre a necessidade de diligência no imóvel usucapiendo.

Não é imprescindível a verificação *in loco* do imóvel. Sempre que possível, o tabelião deverá começar o trabalho com a apresentação do memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo. Isto permitirá atender o princípio da especialidade objetiva (descrição do imóvel) e conhecer os confrontantes que concordam com a planta apresentada, podendo colher as suas declarações na ata.

A ata notarial para a usucapião extrajudicial é cobrada pelo valor venal, ou de referência, ou atribuído pelo possuidor ao bem imóvel, o que for maior, com base na tabela de atos com valor para o tabelionato de notas (Fundamento legal: Lei 11.331/2002, Tabela I). Além disso, quando o tabelião se incumbir de outras tarefas necessárias ao aperfeiçoamento do ato, deverá cobrar as despesas efetuadas e custas efetivas, desde que autorizado pela parte interessada (Lei, nota 11.1).

Deste modo, o tabelião pode ajustar a ata ao caso concreto. Três formas iniciais se apresentam:

- **A ata simples:** na qual o tabelião constata – em diligência ou não – a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos etc.), que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houve a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

- Presença indispensável: Possuidor como solicitante e declarante.
 - Presenças convenientes: Cônjuge do possuidor; Confrontantes, titulares do domínio; Confrontantes, possuidores; Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo; Advogado.
 - Documentos indispensáveis: RG e CPF, inclusive dos cônjuges.
 - Documentos convenientes: Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu; Pacto antenupcial registrado, se houver; Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu; Informar profissão; Informar endereço; Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso; Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica; Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel; Cadastro na prefeitura municipal ou carnê de pagamento de tributos; Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.; Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, televisão a cabo; Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel
- **Ata de verificação em cartório:** na qual o tabelião constata – em cartório – com fulcro na base geodésica certa decorrente do memorial descritivo e da planta assinada pelos confrontantes, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.
- Presenças indispensáveis: Possuidor como solicitante e declarante.
 - Presenças convenientes: Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta; Cônjuge do possuidor; Confrontantes, titulares do domínio; Confrontantes, possuidores; Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo; Advogado.
 - Documentos indispensáveis: RG e CPF, inclusive dos cônjuges.
 - Documentos convenientes: Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu; Pacto antenupcial registrado, se houver; Certidão de óbito (se

viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu; Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso; Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes.

Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta; Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica; Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel; Cadastro na prefeitura municipal ou carnê de pagamento de tributos; Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.; Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, televisão a cabo; Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

- **Ata de verificação em diligência:** na qual o tabelião constata – em diligência – a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

- Presenças indispensáveis: Possuidor como solicitante e declarante.

- Presenças convenientes: Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta; Cônjuge do possuidor; Confrontantes, titulares do domínio; Confrontantes, possuidores; Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo; Advogado.

- Documentos indispensáveis: RG e CPF, inclusive dos cônjuges.

- Documentos convenientes: Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu; Pacto antenupcial registrado, se houver; Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu; Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso; Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta; Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica; Recibos

ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel; Cadastro na prefeitura municipal ou carnê de pagamento de tributos;

Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.; Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, televisão a cabo; Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

8.2 Elementos da posse que devem integrar a ata notarial

Conforme a Cartilha do Colégio Notarial do Brasil (2016), além de constatar a cadeia possessória, o tabelião deve constatar o tempo da posse e isso não significa tão somente o tempo. A lei contém outros requisitos da posse que obrigatoriamente deverão integrar a ata notarial. São eles:

- Configuração da posse

O tabelião deve buscar elementos de configuração da posse – deve haver *corpus* e *animus domini*. A ocupação indevida gera mera detenção, a qual a lei não atribui proteção. A detenção é um estado de fato, onde o detentor não ostenta a qualidade de possuidor, ou porque não tem a intenção de ser dono, ou porque não pode ser dono, ou por agir em nome e por conta do proprietário ou do possuidor.

- Origem e tempo

O tabelião deve buscar elementos sobre a origem da posse, se advém por sucessão hereditária ou testamentária ou por sucessão de fato, com soma de posse. Nesta, o possuidor deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida (neste caso, os antigos possuidores que transferiram a posse não precisam figurar como solicitantes, mas devem ser citados na ata; podem também ser testemunhas). Naquela, os herdeiros que exerceram/adquiriram a posse como donos, devem figurar como solicitantes. Os possuidores, confrontantes e eventuais testemunhas devem informar, sob responsabilidade civil e penal, a data ou época em que teve início a posse, informando dia ou mês certo ou aproximado. Deve ser indicado o tempo total de posse.

- Posse “*ad interdicta*” e posse “*ad usucapionem*”

O tabelião deve buscar elementos se a posse é “*ad interdicta*” ou “*ad usucapionem*”.

- A posse “*ad interdicta*”: é a posse que dá direito ao possuidor de utilizar os denominados interditos possessórios, ou ações possessórias: manutenção de posse, reintegração de posse e interdito proibitório (art. 1.210 do Código Civil).

- A posse “*ad usucapionem*”: é a posse em que o possuidor tem condições de adquirir a propriedade ou outro direito real pela usucapião. Ocorre quando o possuidor, após posse mansa e ininterrupta durante determinado lapso de tempo, tem a possibilidade de se tornar proprietário do bem da vida.

- Destinação do bem

O tabelião deve buscar elementos sobre a destinação dada ao imóvel.

- Forma e modo de exercício da posse

O tabelião deve buscar elementos se a posse é exercida diretamente por ele, possuidor, de modo manso, pacífico e contínuo.

- Atos de posse

O possuidor deve informar se fez acessões e benfeitorias no imóvel e atos de conservação ou manutenção, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas.

- O direito usucapido

O tabelião deve enquadrar na ata notarial o direito usucapido.

- Cadeia possessória

Cadeia possessória é a demonstração cronológica do exercício da posse no decorrer do tempo. Ex.: É quando se comprova que A transfere para B que transfere para C. Deve constar o nome dos antigos possuidores, suas identificações e o período da posse de cada um, quando for o caso.

- Justo título

Segundo o Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

8.3 Tipos de atas

Versaremos agora, a respeito de alguns tipos de atas notariais existentes:

- Ata notarial de depoimento testemunhal (que pode ser de depoimento pessoal do requerente da usucapião, de depoimento dos confrontantes e ainda de depoimento das testemunhas): a ata notarial de depoimento testemunhal está prevista de forma expressa no Código de Normas de Minas Gerais, art. 234, parágrafo único, inciso I, reproduzido no item I do presente trabalho.

Conforme Colégio Notarial do Brasil (2016), acredita-se que essa ata notarial de depoimento, seja equivalente a uma escritura declaratória, posto que a ata notarial reproduzirá exatamente o que foi relatado pelo depoente ao tabelião, mesmo que esse depoimento seja contrário aos interesses do requerente.

- Ata notarial de constatação documental: na qual serão analisados e arquivados documentos que demonstrem a forma de aquisição da posse, o tempo de duração da mesma e que ela é mansa e pacífica e vem sendo exercida de forma exclusiva pelos requerentes da usucapião.

- Ata notarial de constatação *in loco*: que é feita mediante diligência no imóvel usucapiendo, quando são feitas fotografias que instruirão a ata notarial.

Conforme o Colégio Notarial do Brasil (2016), tratando-se de atas diferentes e não havendo norma estadual que regule especificamente a ata notarial para fins de usucapião, cada uma das atas pode ser lavrada e cobrada separadamente, sendo também possível que sejam lavradas por tabeliães diferentes.

8.4 O imóvel usucapiendo e a Ata Notarial

O processo de usucapião é instaurado no serviço de registro de imóveis da circunscrição ao qual o imóvel usucapiendo está inserido. Nesse procedimento, existe uma série de documentos que devem instruir o processo administrativo (memorial descritivo do imóvel, planta do imóvel, assinatura/anuência dos confrontantes, anuência de possíveis detentores de garantias reais/ônus sobre o imóvel - hipotecas, alienação fiduciária).

Existe também o requisito da **ATA NOTARIAL** lavrada no Tabelionato de Notas, onde irá constar/atestar o tempo de posse através de documentos que a comprovem e diligência ao imóvel para constatação da existência de fato da posse sobre o imóvel.

Acredita-se que o problema surgiu com o provimento nº 65 do CNJ, no qual foi inserida a limitação para lavratura da ata notarial apenas por tabelião do município onde se está localizado o imóvel. Segundo Frota (2015), o provimento que é um ato administrativo normativo, está contrário a legislação federal, que trata da atividade notarial e registral.

É importante ressaltar a questão da diligência até o imóvel usucapiendo, pois o próprio Provimento nº 65, não trata desse tema como obrigatório. Ele informa que o tabelião poderá ir ao imóvel. Segue logo abaixo o artigo 5º do provimento que limitou a competência para a lavratura da ata de usucapião:

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo **tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo** ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. (grifo nosso)

§ 1º O tabelião de notas **poderá comparecer** pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial. (grifo nosso)

Ao tratar do tema da usucapião extrajudicial (vigente no art. 1.071), o Código de Processo Civil acrescentou o art. 216-A na Lei 6.015 (Lei Federal dos Registros Públicos). Nesse dispositivo legal, não há limitação quanto a atuação do tabelião de notas. Há somente limitação ao processamento da usucapião no serviço de registro de imóveis da circunscrição de situação do imóvel usucapiendo.

Essa limitação ao registro de imóveis está correta. Trata-se do princípio da territorialidade, pois esse serviço tem por função principal a publicidade material, assim faz necessária a certeza de onde se encontra o registro de determinado imóvel para que se tenha segurança jurídica no tráfico imobiliário.

Já quanto ao tabelião de notas (que confecciona documentos públicos a pedido das partes), não há essa necessidade e a imposição da legislação. Tanto o é, que a publicidade gerada no tabelionato de notas é meramente “formal” (simplesmente pela inerência/reflexo de ser público), ao contrário da publicidade “material” gerada no registro de imóveis (publicidade gera direitos/constitutiva- impõe a toda a sociedade a propriedade e direitos de determinado bem imóvel). Segue o art. 1.071 do CPC:

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, instruído com:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Outra legislação federal que está sendo ferida através dessa normativa do Provimento nº 65 do CNJ é a Lei Federal 8.935. Essa lei é o Estatuto da atividade notarial e registral (lei orgânica). Trata-se do instrumento que rege com disposições gerais à atividade no Brasil.

A mencionada lei, informa que é livre a escolha do tabelião de notas pelas partes independentemente de onde se encontre o imóvel e de onde as partes possuem domicílio. Seguem os artigos 8º e 9º: “Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.”

Resta claro que a vedação contida no Provimento nº 65 do CNJ contraria o artigo 8º da Lei 8935. Quanto ao artigo 9º, ele complementa o artigo 8º informando

que o tabelião não poderá praticar atos do seu ofício fora do Município que recebeu a delegação do serviço. Isso significa que o tabelião de Belo Horizonte pode lavrar escrituras envolvendo imóveis de qualquer lugar do Brasil, desde que as partes venham até ao Município em que ele atua.

Outra observação que deve ser feita, é em relação ao termo “Atos de seu ofício” contida no artigo 9º. Nesse termo o legislador se referiu a atos finalísticos ou atos fins, quais sejam: lavraturas de atas notariais, escrituras públicas, procurações públicas e outros. Assim, é vedado ao notário lavrar atos, entre eles a ata notarial fora do município que recebeu, mas não o é vedado praticar atos preparatórios/atos meios para a consecução do ato finalístico (escrituras/procurações/atas). Assim, vejamos o artigo 7º da Lei Federal 8.935:

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Pelo artigo 7º entende-se que, ao tabelião de notas é dada a faculdade de praticar os atos preparatórios e necessários para lavratura dos chamados “Atos de ofício”. Quais seriam esses atos? Realizar a declaração do ITBI (imposto incidente sobre a transmissão de bens imóveis onerosamente entre vivos), ITCD (imposto incidente sobre a transmissão de bens imóveis por sucessão e doação), retirar certidões atualizadas do registro do imóvel. Pode-se perceber que todos esses atos preparatórios são realizados no município de situação do imóvel (retirada de certidão de registro, ITBI), pois o ente competente para tributar o ITBI é o município de situação do imóvel e o cartório de registro de imóveis competente para registrar e emitir certidões do imóvel é o da circunscrição do imóvel.

9. CONCLUSÃO

Ao término deste estudo pode-se observar que o seu objetivo de analisar a usucapião extrajudicial e a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica foi alcançado. Acreditamos que os cartórios já estão há algum tempo capacitados para atender a demanda da usucapião extrajudicial, visto que, com a desjudicialização do processo, o mesmo se tornou mais célere e eficiente (não esquecendo da importância da segurança jurídica). Tais avanços permitiram que essa modalidade de usucapião se conclua de 90 a 120 dias no cartório de registro de imóveis. Consideramos que estes processos são uma conquista para a área do Direito, pois os processos antigos eram demasiadamente vagarosos.

A cada dia que se passa acredita-se que, como o Direito é dinâmico, mecanismos devem ser criados para uma maior rapidez dos processos. Espera-se maior eficiência e acessibilidade, visando contemplar os necessitados.

No que tange aos custos desse processo, pontuamos que o mesmo proporciona menores despesas, no que diz respeito a usucapião extrajudicial. A possibilidade da utilização da usucapião extrajudicial é totalmente conforme com o princípio da função social da propriedade; ao adquirir um imóvel por usucapião, o proprietário sempre buscou um processo célere, e atualmente, o tem.

A desjudicialização no processo de usucapião extrajudicial possui papel fundamental à sociedade, pois facilita ação dos setores notariais e registrais de todo o país e busca o entendimento entre todas as partes envolvidas. Em tempos passados, a problemática do déficit habitacional sempre foi fator preocupante para todos. Sendo assim, pode-se dizer que a usucapião extrajudicial e a desjudicialização trouxe benefícios para toda a sociedade.

No que diz respeito a Ata Notarial exigida no caso da usucapião, tem-se que a diligência ao imóvel usucapiendo é um ato meio, pois é preparatório para a lavratura da ata notarial de usucapião. Dessa forma, entende-se que a diligência é possível a qualquer tabelião do Brasil, sendo que a lavratura da ata e assinatura pelo requerente deverão ocorrer no Município que o tabelião se encontra.

Ressalta-se ainda, que a diligência não é uma obrigatoriedade do provimento 65, pois consta que, o tabelião poderá realizar diligência ao imóvel.

Informa-se ainda que a regra contida no artigo 8º da Lei Federal nº 8935, é pautada no princípio da confiança das partes ao profissional/tabelião que irá prestar os serviços, razão pela qual as partes elegem o cartório de notas de sua confiança para lavrar os atos que lhes convém.

Diante do exposto, entende-se que a limitação quanto a lavratura da ata notarial por tabelião de notas do município vai contra legislação federal e o princípio da confiança depositada no cartório eleito pelo usuário.

Observa-se que a usucapião extrajudicial e a desjudicialização representam um grande avanço para o Direito, visto que, a lei nº 11.977 de 2009, versa acerca da regularização fundiária urbana trouxe maior rapidez e proporcionou maior segurança jurídica, bem como avanços legislativos. Sendo assim, conclui-se que o procedimento utilizado para a usucapião extrajudicial, se tornou mais simples e objetivo; o que acarretou maior celeridade aos processos. Os interessados em resolver suas causas optam por utilizar o procedimento, buscando maior eficiência. Consequentemente, ficam livres das burocracias exigidas em outros mecanismos. Tal processo facilitou também, a execução de toda a documentação final de propriedade.

REFERÊNCIAS

ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. **Direito Administrativo Descomplicado**. 24ª Ed. Forense, 2016.

ALMEIDA, João Alberto de. **Desjudicialização**: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrais. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Portugal: Coimbra, 2009.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. Trabalho de conclusão de curso. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis-SC, 2015.

Disponível em:

<[https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usuca pi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usuca%20pi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>.

Acesso em: junho de 2018.

AMARO, Luciano. **Direito Tributário Brasileiro**. 17ª ed. São Paulo: Saraiva.

ARAS, Vladimir. **Princípios do Processo Penal**. Revista Jus Navigandi, Teresina: ano 6, n. 52, 1 nov., 2001. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/2416>
Acesso em outubro de 2018.

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3º ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BALEEIRO, Aliomar, **Uma Introdução á Ciência das Finanças**. 17ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

BARRETO, Caroline Menezes. **O STJ e a teoria do risco integral na responsabilidade civil por dano ambiental**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 24ª Ed, 2014.

BASTOS, Marcelo Lessa. **A investigação nos crimes de ação penal de iniciativa pública**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

BECKER, Antonio. **Estatuto da Cidade**: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001.

BESSONE, Darcy. **Instituições de direito falimentar**. Imprensa, São Paulo: 1995.

BOBBIO, Norberto. **O Positivismo Jurídico**: lições de filosofia do direito. Trad.: Márcio Pugliesi, Edson Bini, Carlos E. Rodrigues. São Paulo: Ícone, 1995.

BORGES, Antonio Moura. **O registro de imóveis no direito brasileiro**. São Paulo: CL Edijur, 2007.

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: Porto Alegre-RS, 2016.

Disponível em:

<http://www.pucrs.br/direito/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: junho de 2018.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Lei Federal nº 8.935**.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm.

Acesso em: janeiro de 2019.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm.

Acesso em: julho de 2018.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015original.htm.

Acesso em: abril de 2018.

_____. **Lei nº 6.015**.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015original.htm.

Acesso em: janeiro de 2019.

_____. **Medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**.

Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm.

Acesso em: abril de 2018.

CALAMANDREI, Piero. **A crise da justiça**. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2003.

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. Coimbra: Almedina, 2000.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Trad. Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARRARA, F. **Programma del corso di diritto criminale: parte speciale**. 2. ed^a. Lucca: Giusti, 1871.

CARVALHO FILHO, José Maria Madeira. **Agente público**. Direito Administrativo Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

CARVALHO, Leo Victor de. **Características e efeitos da posse no direito civil brasileiro**: Principais elementos da posse à luz da doutrina. 2016.

Disponível em:

<https://karvalho7.jusbrasil.com.br/artigos/389392662/caracteristicas-e-efeitos-da-posse-no-direito-civil-brasileiro>.

Acesso em: outubro de 2018.

CNJ – CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65 de 14/12/2017**.

Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>.

Acesso em: maio de 2018.

COÊLHO, Sacha Calmon Navarro. **Curso de Direito Tributário Brasileiro**. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – SEÇÃO SÃO PAULO. **Cartilha de procedimento**: Ata notarial para usucapião extrajudicial. 2016.

Disponível em:

http://www.cnbsp.org.br/___Documentos/Uploads/Cartilha%20usucapiao%20final.pdf.

Acesso em: setembro de 2018.

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. São Paulo: Atlas, 1988. p.50.

COSTA, Regina Helena. **Curso de Direito Tributário**: Constituição e Código Tributário Nacional. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

COSTA, Valestan Milhomem. **A atividade notarial, o inventário, o divórcio e a separação administrativos. A Lei nº. 11.441/07**. 2014.

Disponível em: <<http://www.irib.org.br/be/BE/2979.html>>.

Acesso em: julho de 2018.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ Sérgio. **Estatuto da Cidade**: comentários à lei federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, 2002.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo Brasileiro**. 34ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **A instrumentalidade do processo**. 11ª ed. São Paulo: RT, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. Saraiva, 2012.

DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. Trad. Nelson Boeira. 2 edª. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade Comentado**:

lei 10.257/2001: lei do meio ambiente artificial. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

FIUZA, César. **Novo direito civil**: curso completo de acordo com o código civil de 2002. 6. ed.revista, atualizada e ampliada. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FONSECA FILHO, Otávio Bueno da. **A (nova) responsabilidade civil dos notários e registradores**. 2017.

Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI261409,31047-A+nova+responsabilidade+civil+dos+notarios+e+registradores>.

Acesso em: setembro de 2018.

FOUCALT, Michel. **Vigiar e Punir**: nascimento da prisão. 34 ed. Petrópolis: Vozes.

FROTA, Jorge Henrique Sousa. **Usucapião extraordinária, ordinária e especial**. 2015.

Disponível em:

<https://jhfrota.jusbrasil.com.br/noticias/248766331/usucapiao-extraordinaria-ordinaria-e-especial>.

Acesso em: setembro de 2018.

GERMANOS, Paulo André Jorge. **Segurança jurídica**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

GOMES, Daniela Vasconcellos. **A noção de propriedade no Direito Civil contemporâneo**. In: Âmbito Jurídico. Rio Grande, IX, n. 28, abr. 2006.

Disponível em:

<http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1074>.

Acesso em: janeiro de 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto; **Direito das Coisas**: Coleção Sinopses Jurídicas; v.3. 11ª ed. Reform. São Paulo: Saraiva, 2010.

GRACIETTI, Felipe. **Usucapião extrajudicial**: análise comparativa entre os procedimentos administrativo e judicial, 2017, p.12.

Disponível em:

<http://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/usucapiaoextrajudicial-analise-comparativa-entre-os-procedimentos-administrativo-judicial.htm>.

Acesso em: 30 de set. de 2018.

GRECO, Leonardo. **O princípio do contraditório**. Revista Dialética de Direito Processual, São Paulo: n. 24, 2005.

GUERRA JÚNIOR, James. **A contribuição do programa justiça Itinerante do Tribunal de Justiça do Piauí ao acesso à justiça e a construção da cidadania**. Teresina: UFPI, 2009.

GUINDANI, Miriam Krenzinger A. **Tratamento penal**: a dialética do instituído e do instituinte. In: Serviço Social e Sociedade nº 67. Especiais Temas sócio-jurídicos. São Paulo: Cortez, p. 39-51, 2001.

GUTIERREZ SOBRINHO, Emílio. **Aspectos teóricos do movimento neoconstitucional**. 2012.

Disponível em:

<https://jus.com.br/artigos/22345/aspectos-teoricos-do-movimento-neoconstitucional>.

Acesso em: janeiro de 2019.

HARADA, Kyoshi. **Direito Financeiro e Tributário**. 20ª ed. São Paulo: Atlas, 2011.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Jus Navigandi. Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006.

Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>.

Acesso em: julho de 2018.

LIMA, Isan Almeida. **Limites jurídicos ao princípio da informalidade no processo do trabalho**. 2010.

Disponível em:

<http://jus.com.br/revista/texto/14738/limites-juridicos-ao-principio-da-informalidade-no-processo-do-trabalho/2>.

Acesso em: outubro de 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 2ªed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

MÁRIO, Caio S.P. **Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVII, n. 123, abr. 2014.

MATTOS, Liana Portilho. **Estatuto da Cidade Comentado: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MEDINA, José Miguel Garcia; GAJARDONI, Fernando da. **Procedimentos cautelares e especiais: ações coletivas, ações constitucionais, jurisdição**. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

MEIRA, José Boanerges. **Inquérito Policial**. Belo Horizonte: FUMEC/ Faculdade de Ciências Humanas: Mandamentos, 2009.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

MINAS GERAIS. **Provimento CGJ 260/2013**. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Belo Horizonte: Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 2016.

MIRANDA, Marcone Alves. **A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais**. Âmbito Jurídico, Rio Grande, 73, 01/02/2010, Ano XIII – fevereiro. 2010.

Disponível em:

http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7134.

Acesso em: julho de 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. v.1. 39ª ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

NADER, Paulo. **Direito das Coisas**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

NETO, Luiz Gonzaga Pereira. **Os agentes políticos e sua responsabilização à luz da Lei nº 8.429/92**, 2003.

OENNING, Alexandra. **Usucapião Extrajudicial como uma das formas de desjudicialização dos processos**. 2017.

Disponível em: <<https://phmp.com.br/artigos/usucapiao-extrajudicial-como-uma-das-formas-de-desjudicializacao-dos-processos/>>

Acesso em: junho de 2018.

OLIVEIRA, José Thomaz Cunha Gervásio de. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil e seus reflexos nas serventias extrajudiciais**.

Monografia - Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria-RS, 2015.

Disponível em:

<<http://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/11439/MONOGRRAFIA.pdf?sequence=1>>.

Acesso em: junho de 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

_____, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

_____, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, vol. IV. 22ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

REALE, Miguel. **Teoria Tridimensional do Direito** - situação atual. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 1994,

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008

ROCHA, Marcos Daniel da Silva. **A atuação da defensoria pública na efetivação dos direitos humanos**. São Paulo: Dissertação (Mestrado Políticas Públicas), Teresina: UFPI, 2004.

SAAD, Marta. **O direito de defesa no inquérito policial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

SALEILLES, Raymund. **La posesión**. Tradução de J. M. Navarro de Palencia. Madri: Libreria General Victoriano Suárez, 1909.

SANTOS, Hugo de Brito. **Temas de Direito Tributário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

SILVA, João Teodoro da. **Serventias Judiciais e Extrajudiciais**, Belo Horizonte/MG: editora Serjus, p.17, 1999.

SILVA, Jose Afonso. **Curso De Direito Constitucional Positivo**. 41ª Ed. 2018.

SIQUEIRA, Jailson Rocha. **O trabalho e a assistência social na reintegração do preso à sociedade**. Serviço Social & Sociedade, São Paulo: Cortez v.22, n. 67, p 53-75, set. 2001.

SOARES, Felipe Vicente Geada: **Noções de posse, propriedade e usucapião de bem imóvel**. p.1-5, 2015.

Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/36115/nocoas-de-posse-propriedade-e-usucapiao-de-bem-imovel>>.

Acesso em junho de 2018.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.

ANEXOS

ANEXO 1**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.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (artigos 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (artigos 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

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.

§ 1º O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

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.

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;

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;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

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;

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

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

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;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

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.

§ 1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 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.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapição extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as

testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que

manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

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

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seuscessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o *caput* conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos artigos 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º 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.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

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.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro

anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na

tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

ANEXO 2

LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994.

(Vide artigo 236 da Constituição)

Mensagem de veto

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios)

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO

I

Dos Serviços Notariais e de Registros

CAPÍTULO

I

Natureza e Fins

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 2º (Vetado).

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

§ 1º O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão.

§ 2º O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias.

CAPÍTULO

II

Dos Notários e Registradores

SEÇÃO

I

Dos Titulares

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

I - tabeliães de notas;

II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;

III - tabeliães de protesto de títulos;

IV - oficiais de registro de imóveis;

V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;

VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;

VII - oficiais de registro de distribuição.

SEÇÃO

II

Das Atribuições e Competências dos Notários

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

Art. 10. Aos tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos compete:

I - lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública;

II - registrar os documentos da mesma natureza;

III - reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo;

IV - expedir traslados e certidões.

Art. 11. Aos tabeliães de protesto de título compete privativamente:

I - protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação;

II - intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto;

III - receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação;

IV - lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação;

V - acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante;

VI - averbar:

a) o cancelamento do protesto;

b) as alterações necessárias para atualização dos registros efetuados;

VII - expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

Parágrafo único. Havendo mais de um tabelião de protestos na mesma localidade, será obrigatória a prévia distribuição dos títulos.

SEÇÃO

III

Das Atribuições e Competências dos Oficiais de Registros

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Art. 13. Aos oficiais de registro de distribuição compete privativamente:

I - quando previamente exigida, proceder à distribuição eqüitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes;

II - efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência;

III - expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

TÍTULO II

Das Normas Comuns

CAPÍTULO I

Do Ingresso na Atividade Notarial e de Registro

Art. 14. A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:

I - habilitação em concurso público de provas e títulos;

II - nacionalidade brasileira;

III - capacidade civil;

IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares;

V - diploma de bacharel em direito;

VI - verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

Art. 15. Os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador.

§ 1º O concurso será aberto com a publicação de edital, dele constando os critérios de desempate.

§ 2º Ao concurso público poderão concorrer candidatos não bacharéis em direito que tenham completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro.

§ 3º (Vetado).

~~Art. 16. As vagas serão preenchidas alternadamente, duas terças partes por concurso público de provas e títulos e uma terça parte por concurso de remoção, de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia notarial ou de registro fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.~~

Art. 16. As vagas serão preenchidas alternadamente, duas terças partes por concurso público de provas e títulos e uma terça parte por meio de remoção, mediante concurso de títulos, não se permitindo que qualquer serventia notarial ou de registro fique vaga, sem abertura de concurso de provimento inicial ou de remoção, por mais de seis meses. (Redação dada pela Lei nº 10.506, de 9.7.2002)

Parágrafo único. Para estabelecer o critério do preenchimento, tomar-se-á por base a data de vacância da titularidade ou, quando vagas na mesma data, aquela da criação do serviço.

Art. 17. Ao concurso de remoção somente serão admitidos titulares que exerçam a atividade por mais de dois anos.

Art. 18. A legislação estadual disporá sobre as normas e os critérios para o concurso de remoção.

Parágrafo único. Aos que ingressaram por concurso, nos termos do art. 236 da Constituição Federal, ficam preservadas todas as remoções reguladas por lei estadual ou do Distrito Federal, homologadas pelo respectivo Tribunal de Justiça, que ocorreram no período anterior à publicação desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.489, de 2017)

Art. 19. Os candidatos serão declarados habilitados na rigorosa ordem de classificação no concurso.

CAPÍTULO

II

Dos Prepostos

Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

§ 1º Em cada serviço notarial ou de registro haverá tantos substitutos, escreventes e auxiliares quantos forem necessários, a critério de cada notário ou oficial de registro.

§ 2º Os notários e os oficiais de registro encaminharão ao juízo competente os nomes dos substitutos.

§ 3º Os escreventes poderão praticar somente os atos que o notário ou o oficial de registro autorizar.

§ 4º Os substitutos poderão, simultaneamente com o notário ou o oficial de registro, praticar todos os atos que lhe sejam próprios exceto, nos tabelionatos de notas, lavrar testamentos.

§ 5º Dentre os substitutos, um deles será designado pelo notário ou oficial de registro para responder pelo respectivo serviço nas ausências e nos impedimentos do titular.

Art. 21. O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

CAPÍTULO

III

Da Responsabilidade Civil e Criminal

~~Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.~~

~~Art. 22. Os notários e oficiais de registro, temporários ou permanentes, responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, inclusive pelos relacionados a direitos e encargos trabalhistas, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos. (Redação dada pela Lei nº 13.137, de 2015)~~

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016).

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016).

Art. 23. A responsabilidade civil independe da criminal.

Art. 24. A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

Parágrafo único. A individualização prevista no caput não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

CAPÍTULO

IV

Das Incompatibilidades e dos Impedimentos

Art. 25. O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão.

§ 1º (Vetado).

§ 2º A diplomação, na hipótese de mandato eletivo, e a posse, nos demais casos, implicará no afastamento da atividade.

Art. 26. Não são acumuláveis os serviços enumerados no art. 5º.

Parágrafo único. Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços.

Art. 27. No serviço de que é titular, o notário e o registrador não poderão praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau.

CAPÍTULO

V

Dos Direitos e Deveres

Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.

Art. 29. São direitos do notário e do registrador:

I - exercer opção, nos casos de desmembramento ou desdobramento de sua serventia;

II - organizar associações ou sindicatos de classe e deles participar.

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

I - manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros;

II - atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza;

III - atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo;

IV - manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade;

V - proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;

VI - guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão;

VII - afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor;

VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;

IX - dar recibo dos emolumentos percebidos;

X - observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício;

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;

XII - facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas;

XIII - encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

CAPÍTULO

VI

Das Infrações Disciplinares e das Penalidades

Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;

II - a conduta atentatória às instituições notariais e de registro;

III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;

IV - a violação do sigilo profissional;

V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30.

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

I - repreensão;

II - multa;

III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;

IV - perda da delegação.

Art. 33. As penas serão aplicadas:

I - a de repreensão, no caso de falta leve;

II - a de multa, em caso de reincidência ou de infração que não configure falta mais grave;

III - a de suspensão, em caso de reiterado descumprimento dos deveres ou de falta grave.

Art. 34. As penas serão impostas pelo juízo competente, independentemente da ordem de gradação, conforme a gravidade do fato.

Art. 35. A perda da delegação dependerá:

I - de sentença judicial transitada em julgado; ou

II - de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa.

§ 1º Quando o caso configurar a perda da delegação, o juízo competente suspenderá o notário ou oficial de registro, até a decisão final, e designará interventor, observando-se o disposto no art. 36.

§ 2º (Vetado).

Art. 36. Quando, para a apuração de faltas imputadas a notários ou a oficiais de registro, for necessário o afastamento do titular do serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias, prorrogável por mais trinta.

§ 1º Na hipótese do caput, o juízo competente designará interventor para responder pela serventia, quando o substituto também for acusado das faltas ou quando a medida se revelar conveniente para os serviços.

§ 2º Durante o período de afastamento, o titular perceberá metade da renda líquida da serventia; outra metade será depositada em conta bancária especial, com correção monetária.

§ 3º Absolvido o titular, receberá ele o montante dessa conta; condenado, caberá esse montante ao interventor.

CAPÍTULO

VII

Da Fiscalização pelo Poder Judiciário

Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

Art. 38. O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e sócio-econômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

CAPÍTULO

VIII

Da Extinção da Delegação

Art. 39. Extinguir-se-á a delegação a notário ou a oficial de registro por:

- I - morte;
- II - aposentadoria facultativa;
- III - invalidez;
- IV - renúncia;
- V - perda, nos termos do art. 35.

VI - descumprimento, comprovado, da gratuidade estabelecida na Lei nº 9.534, de 10 de dezembro de 1997. (Incluído pela Lei nº 9.812, de 1999)

§ 1º Dar-se-á aposentadoria facultativa ou por invalidez nos termos da legislação previdenciária federal.

§ 2º Extinta a delegação a notário ou a oficial de registro, a autoridade competente declarará vago o respectivo serviço, designará o substituto mais antigo para responder pelo expediente e abrirá concurso.

CAPÍTULO

IX

Da Seguridade Social

Art. 40. Os notários, oficiais de registro, escreventes e auxiliares são vinculados à previdência social, de âmbito federal, e têm assegurada a contagem recíproca de tempo de serviço em sistemas diversos.

Parágrafo único. Ficam assegurados, aos notários, oficiais de registro, escreventes e auxiliares os direitos e vantagens previdenciários adquiridos até a data da publicação desta lei.

TÍTULO

III

Das Disposições Gerais

Art. 41. Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução.

Art. 42. Os papéis referentes aos serviços dos notários e dos oficiais de registro serão arquivados mediante utilização de processos que facilitem as buscas.

Art. 43. Cada serviço notarial ou de registro funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal.

Art. 44. Verificada a absoluta impossibilidade de se prover, através de concurso público, a titularidade de serviço notarial ou de registro, por desinteresse ou inexistência de candidatos, o juízo competente proporá à autoridade competente a extinção do serviço e a anexação de suas atribuições ao serviço da mesma natureza mais próximo ou àquele localizado na sede do respectivo Município ou de Município contíguo.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Em cada sede municipal haverá no mínimo um registrador civil das pessoas naturais.

§ 3º Nos municípios de significativa extensão territorial, a juízo do respectivo Estado, cada sede distrital disporá no mínimo de um registrador civil das pessoas naturais.

~~Art. 45. São gratuitos para os reconhecidamente pobres os assentos do registro civil de nascimento e o de óbito, bem como as respectivas certidões.~~

Art. 45. São gratuitos os assentos do registro civil de nascimento e o de óbito, bem como a primeira certidão respectiva. (Redação dada pela Lei nº 9.534, de 10.12.1997)

~~Parágrafo único. Para os reconhecidamente pobres não serão cobrados emolumentos pelas certidões a que se refere este artigo. (Parágrafo incluído pela Lei nº 9.534, de 10.12.1997)~~

§ 1º Para os reconhecidamente pobres não serão cobrados emolumentos pelas certidões a que se refere este artigo. (Incluído pela Lei nº 11.789, de 2008)

§ 2º É proibida a inserção nas certidões de que trata o § 1º deste artigo de expressões que indiquem condição de pobreza ou semelhantes. (Incluído pela Lei nº 11.789, de 2008)

Art. 46. Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente.

TÍTULO

IV

Das Disposições Transitórias

Art. 47. O notário e o oficial de registro, legalmente nomeados até 5 de outubro de 1988, detêm a delegação constitucional de que trata o art. 2º.

Art. 48. Os notários e os oficiais de registro poderão contratar, segundo a legislação trabalhista, seus atuais escreventes e auxiliares de investidura estatutária ou em regime especial desde que estes aceitem a transformação de seu regime jurídico, em opção expressa, no prazo improrrogável de trinta dias, contados da publicação desta lei.

§ 1º Ocorrendo opção, o tempo de serviço prestado será integralmente considerado, para todos os efeitos de direito.

§ 2º Não ocorrendo opção, os escreventes e auxiliares de investidura estatutária ou em regime especial continuarão regidos pelas normas aplicáveis aos funcionários públicos ou pelas editadas pelo Tribunal de Justiça respectivo, vedadas novas admissões por qualquer desses regimes, a partir da publicação desta lei.

Art. 49. Quando da primeira vacância da titularidade de serviço notarial ou de registro, será procedida a desacumulação, nos termos do art. 26.

Art. 50. Em caso de vacância, os serviços notariais e de registro estatizados passarão automaticamente ao regime desta lei.

Art. 51. Aos atuais notários e oficiais de registro, quando da aposentadoria, fica assegurado o direito de percepção de proventos de acordo com a legislação que anteriormente os regia, desde que tenham mantido as contribuições nela estipuladas até a data do deferimento do pedido ou de sua concessão.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos escreventes e auxiliares de investidura estatutária ou em regime especial que vierem a ser contratados em virtude da opção de que trata o art. 48.

§ 2º Os proventos de que trata este artigo serão os fixados pela legislação previdenciária aludida no caput.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se também às pensões deixadas, por morte, pelos notários, oficiais de registro, escreventes e auxiliares.

Art. 52. Nas unidades federativas onde já existia lei estadual específica, em vigor na data de publicação desta lei, são competentes para a lavratura de instrumentos traslatícios de direitos reais, procurações, reconhecimento de firmas e autenticação de cópia reprográfica os serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 53. Nos Estados cujas organizações judiciárias, vigentes à época da publicação desta lei, assim previrem, continuam em vigor as determinações relativas à fixação da área territorial de atuação dos tabeliães de protesto de títulos, a quem os títulos serão distribuídos em obediência às respectivas zonas.

Parágrafo único. Quando da primeira vacância, aplicar-se-á à espécie o disposto no parágrafo único do art. 11.

Art. 54. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 18 de novembro de 1994; 173º da Independência e 106º da República.

ITAMAR FRANCO

Alexandre de Paula Dupeyrat Martins