

**UNIVERSIDADE FUMEC  
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS, SOCIAIS E DA SAÚDE - FCH**

**RAFAEL MENDES ALVES DINIZ**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A REGULARIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES  
IMOBILIÁRIAS**

Belo Horizonte  
2018

**RAFAEL MENDES ALVES DINIZ**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A REGULARIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES  
IMOBILIÁRIAS**

Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* da FUMEC – Fundação Mineira de Educação e Cultura, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Área de Concentração: Direito Privado

Orientador: Sérgio Mendes Botrel Coutinho

Belo Horizonte

2018

### **Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**

D585u Diniz, Rafael Mendes Alves, 1990 -  
Usucapião extrajudicial e a regularização das  
propriedades imobiliárias / Rafael Mendes Alves Diniz. – Belo  
Horizonte, 2018.  
104 f. ; 29,7 cm

Orientador: Sérgio Mendes Botrel Coutinho  
Dissertação (Mestrado em Direito), Universidade  
FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde,  
Belo Horizonte, 2018.

1. Usucapião - Brasil. 2. Registro de imóveis - Brasil. 3.  
Direito privado - Brasil. I. Título. II. Coutinho, Sérgio Mendes  
Botrel. III. Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências  
Humanas, Sociais e da Saúde.

CDU: 347.961



UNIVERSIDADE  
**FUMEC**

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

**AVALIAÇÃO FINAL DA DEFESA DE DISSERTAÇÃO DE**  
**MESTRADO**

**BANCA EXAMINADORA:**

**ASSINATURAS:**

Prof. Dr. Sérgio Mendes Botrel Coutinho

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza

Prof. Dr. Cimon Hendrigo Burmann de Souza

**MESTRANDO: RAFAEL MENDES ALVES DINIZ**

**TÍTULO DA DISSERTAÇÃO:**

**“USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A REGULARIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES  
IMOBILIÁRIAS”**

RESULTADO FINAL:

*Aprovado*

Data da Defesa: 04/07/2018

REITORIA

Av. Afonso Pena, 3880 - Cruzeiro  
30130-009 - Belo Horizonte, MG  
Tel. 0800 0300 200  
www.fumec.br

CAMPUS

Rua Cobre, 200 - Cruzeiro  
30310-190 - Belo Horizonte, MG  
Tel. (31) 3228-3000  
www.fumec.br

## RESUMO

O novo Código de Processo Civil introduziu uma nova forma de usucapião realizada direto perante a serventia de registro imobiliário, que proporcionou maior celeridade e diminuição de custos, ao seguir o paradigma da desjudicialização dos procedimentos de jurisdição voluntária.

Além disso, essa nova modalidade de usucapião contribuirá para o problema da morosidade dos processos judiciais de reconhecimento da usucapião, que, via de regra, duram anos ou, até mesmo, décadas para declarar a propriedade. Ao longo do processo, o possuidor que requerer a usucapião, ainda que cumpridos os requisitos legais para a aquisição originária da propriedade, terá que aguardar longo período até que seja registrada a sentença declaratória da propriedade. Nesses casos, enquanto não for reconhecida a propriedade pelo Poder Judiciário, somente a posse poderá ser transferida, já que o imóvel ainda está registrado em nome do proprietário.

Dessa forma, pretende-se demonstrar os benefícios trazidos pela usucapião extrajudicial, principalmente, pela celeridade do procedimento que permite a regularização da titularidade formal da propriedade, nos quais muitas vezes houve um negócio jurídico entre o possuidor e o proprietário, mas alguma irregularidade impediu a transferência da propriedade. Logo, permite-se a regularização da titularidade formal da propriedade, em procedimento extrajudicial rápido, seguro e eficaz, conduzido por profissional do direito, com conhecimento especializado sobre o assunto.

Também será analisada a Lei 13.645 de 2017 e o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, que promoveram profundas alterações na usucapião extrajudicial, como, por exemplo, a presunção de concordância do proprietário que for notificado e se manter silente. Com isso, a inércia do proprietário notificado não impede o prosseguimento na via administrativa, desde que não haja impugnação expressa do proprietário ou dos demais legitimados.

Contudo, diante do reduzido período de vigência, inúmeros questionamentos ainda existem sobre a usucapião extrajudicial, razão pela qual é importante aprofundar o estudo do Direito Civil e do Direito Notarial e Registral, com o intuito de investigar os avanços jurídicos produzidos pela usucapião extrajudicial.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial, Regularização das propriedades, Registro Imobiliário.

## **ABSTRACT**

The new Code of Civil Procedure introduced a new form of usucaption performed directly before at the Real Estate Registry, which provided greater speed and cost reduction, by following the paradigm of the reducing judicial involvement in procedures of voluntary jurisdiction.

This new type of usucaption will contribute to solve the problem of the delay of legal proceedings to recognize usucaption, which, as a rule, last for years or even decades to declare ownership. Throughout the process, even if satisfied the legal requirements for the acquisition of the property have been, the possessor will have to wait for a long period until the recognition of the property. In such cases, only the possession may be transferred, since the property is still registered in the name of the owner.

It is intended to demonstrate the benefits brought by administrative usucaption, mainly due to the speed of the procedure that allows the regularization of formal ownership of the property, in which there was often a legal transaction between the possessor and the owner, but some irregularity prevented transfer the ownership. Therefore, it is possible to regularize the formal ownership of the property, in a fast, safe and effective non judicial procedure, conducted by a legal professional, with specialized knowledge on the subject.

It will also analyze Law 13.645 of 2017 and Provision 65 of the CNJ, which promoted great changes in administrative usucaption, such as the presumption of agreement of property that is notified and remain silent. Thus, the inertia of the notified owner does not prevent the continuation of the administrative route, provided that there is no express challenge of the owner or other legitimated parties.

However, in the face of the short period of validity, many questions still exist about administrative usucaption, which is why it is important to deepen the study of Civil Law and Notarial and Registral Law, in order to investigate the legal advances produced by extrajudicial misappropriation.

Keywords: Administrative usucaption, Regularization of properties, Real Estate Registry.

## LISTA DE ABREVIATURAS E DE SIGLAS

ADI Ação Direta de Inconstitucionalidade

ADPF Ação Direta de Preceito Fundamental

art. Artigo

CC Código Civil

CGJMG Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais

CGJSP Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo

CNB Colégio Notarial do Brasil

CNJ Conselho Nacional de Justiça

CPC Código de Processo Civil

Dec. Decreto

INSS Instituto Nacional do Seguro Social

REsp Recurso Especial

STF Supremo Tribunal Federal

STJ Superior Tribunal de Justiça



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>9</b>
<b>2 A EVOLUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>13</b>
2.1 Histórico .....	13
2.2 Constitucionalização do Direito Civil.....	18
2.3 A função social no ordenamento jurídico brasileiro .....	20
<b>3 FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	<b>25</b>
3.1 Crise do judiciário.....	25
3.2 Atribuições outorgadas aos notários e registradores .....	28
3.3 Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.....	30
3.4 Retificação bilateral de bem imóvel .....	31
3.5 Separação e divórcio extrajudicial.....	33
3.6 Inventário e partilha extrajudicial .....	34
3.7 Regularização fundiária de assentamento localizados em área urbanas .....	37
<b>4 REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL</b> .....	<b>39</b>
4.1 A irregularidade dos registros imobiliários .....	39
4.2 Evolução do registro de imóveis.....	42
4.3. Sistema de registro imobiliário brasileiro .....	47
4.4 Características do registro .....	49
4.5 Constituição da propriedade .....	49
4.6 Prioridade .....	50
4.7 Presunção relativa de propriedade .....	51
4.8 Continuidade .....	54
4.9 Publicidade.....	56
<b>5 USUCAPIÃO</b> .....	<b>57</b>
5.1 Requisitos da usucapião.....	58
5.2 Espécies de usucapião .....	60
5.3 Usucapião ordinária .....	60
5.4 Usucapião extraordinária.....	62
5.5 Usucapião especial urbana e rural.....	62
5.6 Usucapião familiar .....	64
5.7 Usucapião coletiva .....	64
5.8 Usucapião indígena .....	65
5.9 Usucapião quilombola.....	66
<b>6 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	<b>68</b>
6.1 Procedimento .....	69
6.2 Ata notarial .....	73
6.3 Planta, memorial descritivo .....	78

<b>6.4 Certidões negativas .....</b>	<b>82</b>
<b>6.5 Justo título ou qualquer outro documento que faça prova da posse .....</b>	<b>83</b>
<b>6.6 Análise dos documentos, notificação e publicação do edital .....</b>	<b>84</b>
<b>6.7 Impugnação.....</b>	<b>87</b>
<b>6.8 Alterações promovidas pela Lei 13.465/2017 .....</b>	<b>88</b>
<b>7 CONCLUSÃO .....</b>	<b>91</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>93</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende analisar a importância da usucapião extrajudicial na regularização da titularidade formal das propriedades, principalmente, a partir da vigência da Lei 13.105 de 2015, que acrescentou na Lei de Registro Públicos a usucapião extrajudicial.

É notório no Brasil o elevado percentual de imóveis irregulares que se situam fora do sistema legal de proteção jurídica, que impede o registro imobiliário de refletir a situação fática existente, o que gera insegurança jurídica nos negócios imobiliários e desestimula a circulação de riquezas.

Neste cenário de irregularidade registral, frequentemente, a única alternativa para o possuidor é recorrer à usucapião, com a finalidade de declarar a aquisição da propriedade por decisão judicial. Contudo, tais processos judiciais, ordinariamente, se estendem por anos, em razão da elevada carga probatória e do grande número de interessados a serem citados.

O problema levantado é a insuficiência das formas tradicionais de usucapião judiciais, no processo de regularização da titularidade formal das propriedades, em virtude da morosidade do Poder Judiciário para declarar a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo.

Aliás, a vagareza provocada pelo grande volume de demandas submetidas ao Poder judiciário é um dos maiores problemas enfrentados nos dias atuais, mitigando o direito fundamental da razoável duração do processo<sup>1</sup>. A sobrecarga dos tribunais e a necessidade de decisões eficazes, representa um paradoxo que impõe uma reflexão sobre um novo sistema de justiça, formado pelas instâncias

---

<sup>1</sup> Constituição Federal de 1988. 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:

[...]

LXXVIII a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

judiciais e não judiciais, com a atribuição de novas competências para a resolução de conflitos.

Desde a edição da Emenda Constitucional 45, que promoveu a chamada reforma do Judiciário, criando o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e inovando acerca dos juizados especiais, tem se buscado encontrar mecanismos alternativos para “desafogar” os tribunais.

Ao lado da necessidade de respostas mais eficazes e céleres aos anseios da sociedade, é possível constatar uma tendência de desjudicialização<sup>2</sup> dos conflitos<sup>3</sup>, isto é, a fuga do Judiciário para a esfera extrajudicial, na medida em que novas atribuições são conferidas aos notários e registradores. Retira-se a exclusividade do Poder Judiciário nos procedimentos de jurisdição voluntária, marcados pela ausência de conflito, de maneira que novas atribuições são outorgadas às serventias notariais e de registro.

Nesse contexto, a atuação extrajudicial ganha importância, tanto na prevenção de litígios, quanto na redução do número de processos ajuizados, já que parcelas de competência do Poder Judiciário são deslocadas para a esfera extrajudicial. Como exemplo disso, pode-se citar o Código de Processo Civil de 2015 que reforçou a possibilidade da separação, divórcio, inventário e partilha formalizados por escritura pública e introduziu, no ordenamento jurídico, a usucapião extrajudicial, suscetíveis de serem realizados nas serventias de notas e de registro. A usucapião, outrora privativa da esfera judicial e marcada pela lentidão, torna-se passível de se desenvolver perante o registro de imóveis, de forma rápida, segura e menos onerosa.

A hipótese discutida é que a usucapião extrajudicial contribuirá no processo de regularização das propriedades imobiliárias de forma rápida, segura e eficiente, de forma a atribuir a qualidade de proprietário formal ao antigo possuidor e sanar os vícios que impediram a transmissão normal da propriedade. Desse modo, pretende-se analisar os benefícios proporcionados, tanto nas hipóteses de êxito do procedimento extrajudicial, como quando houver impugnação na via administrativa,

---

<sup>2</sup> O termo desjudicialização é um neologismo, que não havia previsão na língua portuguesa, mas foi criado com o intuito de expressar o fenômeno jurídico de solução de conflitos fora do Poder Judiciário.

<sup>3</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 7a ed. São Paulo: Forense, 2017, p. 812.

tornando necessária a busca da esfera judicial. Ou seja, serão examinadas as vantagens do prévio requerimento da usucapião administrativa, apesar do seu insucesso pela discordância de qualquer interessado.

Logo, objetiva-se testar as melhorias provocadas pela usucapião extrajudicial, ainda mais a partir da edição da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça que ampliaram a eficácia do instituto, ao presumir a anuência do proprietário que for notificado e se manter silente. Ou seja, é criada uma presunção legal de concordância do proprietário que for cientificado e se omitir, do mesmo modo que já ocorre nos procedimentos de retificação de registro ou averbação previsto no art. 213 da Lei 6.015/73.

A usucapião extrajudicial, além de contribuir para a retirada de inúmeros processos do âmbito judicial, será presidida pelo oficial de registro de imóveis, que é um profissional do direito, delegatário de serviço público, com especialização na atividade registral, que reúne todo o acervo do imóvel usucapido, bem como dos imóveis limítrofes.

Certamente, o procedimento trará diversos benefícios para a coletividade, ainda mais, a partir da constatação de que grande parte dos procedimentos judiciais de usucapião são caracterizados pela existência de relação jurídica entre o usucapiente e o usucapido, a qual, contudo, foi inábil para transferir a propriedade. Ao contrário do que muitos acreditam, são reduzidos os casos de usucapião cuja aquisição da posse ocorreu sem qualquer relação jurídica com o proprietário do imóvel<sup>4</sup>.

Vale lembrar que o procedimento tramitará pela via extrajudicial enquanto não houver oposição do proprietário ou de qualquer outro interessado. Ou seja, a partir da impugnação o registrador deverá tentar conciliar as partes, e se não for possível, o procedimento será encaminhado para a esfera judicial, com a finalidade de oportunizar o contraditório e a ampla defesa.

---

<sup>4</sup> Notícia obtida em reportagem da TV Registradores, em entrevista aos juízes Marcelo Benacchio, titular da 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, e Tânia Ahualli, titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, disponibilizada em 22/03/2016. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/registradores-entrevista-juizes-tania-ahualli-e-marcelo-benacchio-tema-usucapiao-administrativa/>>.

Ocorre que, ainda que haja objeção durante o procedimento extrajudicial, este reduzirá a atividade probatória em juízo, pois grande parte da instrução do feito fora adiantada. Com isso, o juiz poderá centralizar sua atenção no ponto controvertido da usucapião.

No início do trabalho, será examinada a evolução da concepção do direito de propriedade, desde sua compreensão como direito subjetivo absoluto até o surgimento da função social, que impôs limites aos direitos do proprietário e criou deveres positivos em favor da coletividade.

Já ao longo do capítulo terceiro, será tratada a desjudicialização e a novas atribuições conferidas aos notários e registradores, que foram bem recebidas pela sociedade em geral.

Mostra-se importante também analisar a relevância do sistema de registro imobiliário para a proteção jurídica da propriedade, principalmente, no que diz respeito à redução dos custos de informação, diminuição de riscos e garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos direitos reais, imprescindível para o aumento dos negócios imobiliários e a circulação de riquezas.

Para isso, será necessário analisar a origem do registro de imóveis no país, ligada ao registro das hipotecas, passando por toda sua evolução, até chegar ao atual modelo, com os principais princípios incidentes. Embora o atual sistema tenha sofrido uma nítida influência da tradição romana, outros sistemas como o francês e o alemão também contribuíram para a atual estrutura imobiliária, o que será aprofundado mais a frente.

Com efeito, a justificativa para se analisar a usucapião extrajudicial está na relevância e atualidade do tema, que tem provocado inúmeros questionamentos a serem analisados.

No presente trabalho foi utilizada a metodologia de pesquisa bibliográfica, análise da jurisprudência administrativa das Corregedorias dos Estados e a legislação sobre o assunto.

## 2 A EVOLUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

### 2.1 Histórico

A compreensão da visão sobre propriedade sofreu profunda mudança ao longo dos séculos, em períodos bem delimitados pelo grau de intervenção estatal e de liberdade do proprietário.

Durante os séculos XVII e XVIII, marcados pelo fortalecimento da civilização burguesa, a partir da Revolução Francesa e da Revolução Americana, imperava os ideias liberais e individuais. Entendia-se que a maior liberdade dos indivíduos seria responsável pela máxima geração de riquezas e beneficiaria toda a coletividade, inaugurando os direitos fundamentais de primeira geração, consistentes nos direitos de resistência e oposição do cidadão perante o Estado<sup>5</sup>.

Esses direitos de natureza negativa, também conhecidos como “liberdades públicas”, são oponíveis ao Estado e provocam uma evidente separação deste com a sociedade. Como consequência disso, são prestigiados os direitos individuais das partes que possuem ampla liberdade. Ao lado disso, as revoluções burguesas acarretaram a extinção de privilégios e regalias exclusivas de determinadas classes, concretizando a igualdade formal dos indivíduos e impondo um tratamento isonômico.

Nesse cenário, o direito de propriedade era visto como um direito subjetivo absoluto, livre de qualquer intervenção do Estado e da coletividade, cujo proprietário era detentor de poderes incondicionais sobre seus bens. Logo, não havia limites ao direito de propriedade, que era totalmente inserida no campo do Direito Privado<sup>6</sup>. O proprietário não tinha qualquer dever em relação ao restante da população, salvo a

---

<sup>5</sup> BONAVIDES, Paulo. Curso de Direito Constitucional. São Paulo: Malheiros 26 ed. p. 563-564.

<sup>6</sup> COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. *Revista CEJ* 1.3. 1997. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/ojs2/index.php/revcej/article/view/123/166>>. Acesso em: 18 jun. 2018.

abstenção de causar prejuízos aos demais sujeitos, ainda mais se ausente qualquer benefício. Em vista disso, a propriedade figurava no centro do Direito Privado, em torno do qual se desenvolviam as demais relações, o que recebia o nome de “patrimonialização das relações privadas”.

Contudo, os valores de liberdade e igualdade formal, somados ao incentivo à produtividade e à acumulação de bens, causaram um elevado desequilíbrio econômico, que privou grande parte da população do mínimo existencial. Além disso, a grande liberdade das partes para regular seus próprios interesses, sem qualquer intervenção estatal, causava muitos desequilíbrios, principalmente, nas recentes relações urbanas e trabalhistas.

Assim, a exploração da população impulsionou ideologias socialistas, comunistas e anarquistas, bem como incentivou a luta por direitos sociais, coletivos e de voto, ameaçando o liberalismo então existente. Junto com isso, inúmeras transformações são provocadas pelo final da Primeira Guerra Mundial, advindo um novo paradigma como resposta aos movimentos antiliberais<sup>7</sup>.

É nesse momento que surge o Estado Social, com a chegada dos direitos fundamentais de segunda geração, formados pelos direitos sociais, culturais e econômicos, voltados à promoção de prestações positivas pelo Estado. Os direitos fundamentais deixam ser apenas garantias do cidadão em face do Estado, para incluir também os direitos coletivos<sup>8</sup>, previstos em inúmeras constituições elaboradas após a Segunda Guerra Mundial, como as Constituições marxistas e a Constituição de Weimar<sup>9</sup>.

A transição do Estado Liberal para o Estado Social fomentou a intervenção do Estado, com o intuito de efetivar as prestações sociais e assegurar a igualdade

---

<sup>7</sup> NETTO, Menelick de Carvalho. A hermenêutica constitucional sob o paradigma do estado democrático de direito. In: OLIVEIRA, Marcelo Andrade Cattoni de (coord.). Jurisdição e hermenêutica constitucional no Estado Democrático de Direito. Belo Horizonte: Mandamentos, 2004.p. 34-35. O autor conceitua paradigma como: “grandes esquemas gerais de pré-compreensões e visões de mundo, consubstanciados no pano de fundo naturalizado de silêncio assentado na gramática das práticas sociais que a um só tempo torna possível a linguagem, a comunicação, e limita ou condiciona o nosso agir e a nossa percepção de nós mesmos e do mundo.”

<sup>8</sup> BONAVIDES, Paulo. Curso de Direito Constitucional. p. 563-564.

<sup>9</sup> FERNANDES, Bernardo Gonçalves. Curso de Direito Constitucional. p. 321-322.



material entre os cidadãos. Isso provocou uma relativização dos direitos e liberdades individuais tidos como absolutos, em benefício dos interesses coletivos.

Além disso, a fragilização do ser humano provocada por duas guerras mundiais contribuiu para a superação do sistema positivista fechado, com predomínio das regras e da interpretação lógico-dedutiva. Inicia-se, portanto, um movimento pós positivista, a partir da valorização da pessoa humana, dos princípios jurídicos como normas mandamentais e da constitucionalização do Direito, permitindo uma maior abertura do sistema jurídico normativo<sup>10</sup>. Nesse contexto, depreende-se que as normas jurídicas são um gênero formado por regras e princípios, os quais são dotados de maior generalidade e amplitude, pois não estabelecem diretamente padrões a serem seguidos.

A maior interação entre as regras e os princípios foi fundamental para solucionar as novas controvérsias resultantes, principalmente, da colisão entre direitos fundamentais, em que é impossível se declarar a invalidade de um em prol do outro. Isto é, os princípios devem ser ponderados para se analisar qual deles é preponderante no caso concreto, sem extirpar nenhum deles do ordenamento jurídico<sup>11</sup>.

Afora isso, surgem as cláusulas gerais, que são normas jurídicas parcialmente em branco, que permitem ao intérprete do direito complementá-las por meio de outros valores e normas não descritos no seu enunciado e amplia consideravelmente os poderes dos juízes ao apreciar o conteúdo efetivo da norma jurídica<sup>12</sup>.

Nessa conjuntura de abertura do sistema jurídico, e com ascensão do princípio da dignidade da pessoa humana e da solidariedade, surge a expressão função social, originada do latim *functio*, cujo significado é cumprir algo. Ou seja,

---

<sup>10</sup> ÁVILA, Humberto. Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 28.

<sup>11</sup> ÁVILA, Humberto. Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 43-44.

<sup>12</sup> Ingeborg Maus critica o indiscriminado uso das cláusulas gerais no sistema nazista, ampliando os poderes do judiciário, ao ponto de tomar importantes decisões políticas. MAUS, Ingeborg. O Judiciário como superego da sociedade. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010. p.1-40.

consiste no desempenho de uma atividade ou um dever, de acordo com a finalidade de um determinado instituto jurídico<sup>13</sup>.

Pietro Perlingieri explica que estrutura e função são dois elementos que integram o direito subjetivo e podem ser diferenciadas a partir das respostas obtidas de duas perguntas, respectivamente, “como é” e “para que serve”<sup>14</sup>. Apesar de função e estrutura não se confundirem, a primeira é inserida dentro da segunda, com a finalidade de mostrar qual papel deve cumprir.

Nesse sentido, a função social impõe limites aos direitos subjetivos, mormente o direito de propriedade, tornando-o legítimo se exercido em favor da coletividade. Cria-se, portanto, um imperativo de otimização da propriedade, de forma que o proprietário deve exercer seu direito em consonância com os interesses sociais.

Ao invés de apenas prever deveres negativos, o novo sistema jurídico determina deveres positivos, para o proprietário conciliar o exercício do direito de propriedade com as metas do organismo social. Desse modo, a solidariedade social se torna incumbência não só do governo, mas também dos particulares entre si, com a sociedade e com o Estado<sup>15</sup>.

O interesse do titular é protegido se atender, além dele, à própria sociedade, o que cria uma situação subjetiva complexa, formada por deveres, obrigações e ônus<sup>16</sup>. Por conseguinte, com o nascimento do direito subjetivo de propriedade, nascem também limitações externas que “constituem seu aspecto qualitativo”.

Segundo Pietro Perlingieri:

“No vigente ordenamento não existe um direito subjetivo – propriedade privada, crédito, usufruto – ilimitado, atribuído ao exclusivo interesse do sujeito, de modo tal que possa ser configurado

---

<sup>13</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016

<sup>14</sup> PERLINGIERI, Pietro. Perfis do Direito Civil: Introdução ao Direito Civil Constitucional. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 94.

<sup>15</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 308.

<sup>16</sup> PERLINGIERI, Pietro. Perfis do Direito Civil: Introdução ao Direito Civil Constitucional. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 121-122.

como entidade pré-dada, isto é, preexistente ao ordenamento e que deva ser levada em consideração enquanto conceito, ou noção, transmitido de geração em geração. O que existe é um interesse juridicamente tutelado, uma situação jurídica que já em si mesma encerra limitações para o titular. Os chamados limites externos, de um ponto de vista lógico, não seguem a existência do princípio (direito subjetivo), mas nascem junto com ele e constituem seu aspecto qualitativo. O ordenamento tutela um interesse somente enquanto atender àquelas razões, também de natureza coletiva, garantidas com a técnica das limitações e dos vínculos.”

Com essa mudança de paradigma, é valorizada a fraternidade e a solidariedade em prejuízo do individualismo, uma vez que o proprietário se torna detentor de deveres jurídicos perante a sociedade. Nas palavras de Caio Mario<sup>17</sup>: “os bens são dados aos homens não para que deles extraiam o máximo de benefício e bem-estar com sacrifício dos demais, porém, para que os utilizem na medida em que possam preencher a sua ‘função social’, defendem que o exercício do direito de propriedade há de ter por limite o cumprimento de certos deveres e o desempenho de tal função. Esta posição, em que se dão as mãos o solidarismo de Duguit e o espiritualismo dos neotomistas, encontrou acolhida em nosso direito positivo.”

Logo, além de proibir as condutas inadequadas ao meio social, o Direito também fomenta a participação de todos em proveito da coletividade, de forma que o Estado assume uma função promocional<sup>18</sup>. A partir dessa técnica, o Direito desvincula-se do seu papel exclusivamente protetor e repressivo, para encorajar a prática de condutas úteis à coletividade.

Dessa forma, a função social aplica-se a todo o Direito Privado, norteador o exercício de todos os direitos subjetivos para além da esfera individual, tendo em

---

<sup>17</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. IV. / Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 90.

<sup>18</sup> BOBBIO, Norberto. Da estrutura à função – novos estudos de teoria do direito. Barueri: Manole, 2007. p.13. E desenvolve: “Em relação a um sistema normativo, os atos humanos podem distinguir-se em atos conformes e atos desviantes. Pois bem, em relação aos atos conformes, a técnica do desencorajamento visa proteger o seu exercício, tutelando a possibilidade de fazer ou não fazer, caso se trate de atos permitidos, a possibilidade de fazer, caso se trate de atos obrigatórios, e a possibilidade de não fazer, caso se trate de atos proibidos. Em relação aos atos desviantes, a técnica do desencorajamento tem por alvo, atribuindo-lhes determinadas consequências, apenas os atos desviantes por defeito, os atos propriamente não-conformes, e limita-se a tolerar - não lhes atribuindo qualquer efeito jurídico - os atos desviantes por excesso, isto é, os atos superconformes (as chamadas ações super-rogatórias)”.

vista que terceiros e a própria sociedade também são alcançados pelos efeitos das relações privadas.

## **2.2 Constitucionalização do Direito Civil**

Após a Segunda Guerra Mundial, iniciou-se, na Europa, um processo de redefinição do papel do Direito Constitucional, que foi identificado pelo sua influência nos demais ramos do Direito. No Brasil, esse fenômeno surgiu após a promulgação da Constituição Federal de 1988, responsável pela transição do regime autoritário para o Estado Democrático de Direito<sup>19</sup>.

Nesse ponto, o Direito Constitucional que nada mais era do que o conjunto de diretrizes políticas de determinado Estado, sem imperatividade, teve o reconhecimento da força normativa das normas constitucionais<sup>20</sup>. Desse modo, as normas constitucionais ganharam imperatividade, e seus efeitos jurídicos se tornaram vinculantes ao legislador ordinário e ao aplicador do Direito, de modo a orientar todo o ordenamento jurídico.

Ora, o processo de constitucionalização do Direito inseriu a Constituição no centro do sistema jurídico, em uma posição de supremacia, que orienta a interpretação das demais normas jurídicas. Disciplinas do Direito que regulavam exclusivamente relações privadas passam a sofrer a influência das normas constitucionais. Em outras palavras, o avanço da Constituição é responsável pela releitura dos institutos sob a ótica dos preceitos constitucionais e a maior interação entre os diferentes ramos das ciências jurídicas, que mitiga uma antiga dualidade entre direito público e direito privado<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> BARROSO, Luís Roberto Barroso, 2007. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do direito: o triunfo tardio do direito constitucional no Brasil. Revista Eletrônica sobre a Reforma do Estado (RERE), Salvador, Instituto Brasileiro de Direito Público, (9), p.1-41.

<sup>20</sup> Para maiores informações: HESSE, Konrad. A Força Normativa da Constituição. Tradução de Gilmar Ferreira Mendes. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1991.

<sup>21</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Parte geral e LINDB. 2017. p. 64-65.

Aliás, o aumento dos pontos em comum entre os campos jurídicos é fruto dos avanços sociais, em que as relações privadas são cada vez mais complexas, o que tem provocado grande reflexão acerca da divisão entre público e privado. No Direito Civil não é diferente. O Código Civil, que outrora figurava no centro do sistema jurídico, cede seu espaço para a Constituição, fenômeno que recebe o nome de Direito Civil-Constitucional.

De acordo com César Fiuza e Guilherme Abreu Lima de Oliveira<sup>22</sup>:

“Por constitucionalização do Direito Civil deve-se entender, hoje, que as normas de Direito Civil têm que ser lidas à luz dos princípios e valores consagrados na Constituição, a fim de se implementar o programa constitucional na esfera privada. A bem da verdade, não só as normas de Direito Civil devem receber leitura constitucionalizada, mas todas as normas do ordenamento jurídico, sejam elas de Direito Privado, sejam de Direito Público.”

Desse modo, tanto o Estado, quanto os cidadãos são encarregados da tarefa de implementar os projetos elencados na Constituição, por meio de uma política de convencimento, na qual são priorizadas as normas incentivadoras, que exercem uma coerção mínima.

Assim, são impostos limites à autonomia privada, por intermédio da tutela da dignidade da pessoa humana, dos direitos de segunda e terceira geração. Mostra-se insuficiente a pura e simples circulação de riquezas, sendo imprescindível o respeito aos direitos fundamentais da pessoa humana decorrentes da incidência dos preceitos constitucionais, impondo a intervenção estatal nas relações privadas, com a finalidade de garantir o equilíbrio das partes.

Na lição de Gustavo Tepedino<sup>23</sup>:

---

<sup>22</sup> FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. Direito civil e constituição - de uma abordagem de conteúdo a uma abordagem programática. In: Luciana Costa Poli; César Augusto de Castro Fiuza; Elcio Nacur Rezende;. (Org.). Direito Civil. 1ed. Florianópolis/SC: FUNJAB, 2013, v. , p. 31-59.

“Com efeito, vive-se hoje cenário bem distinto: a dignidade da pessoa humana impõe transformação radical na dogmática do direito civil, estabelecendo uma dicotomia essencial entre as relações jurídicas existenciais e as relações jurídicas patrimoniais. Torna-se obsoleta a *summa divisio* que estremava, no passado, direito público e direito privado bem como ociosa a partição entre direitos reais e direitos obrigacionais, ou entre direito comercial e direito civil. Tal advertência ganha importância especial no momento em que, com o Código Civil de 2002, propaga-se a chamada unificação do direito privado.”

Com isso, a autonomia privada e o *pacta sunt servanda* são submetidos a uma releitura, em razão da nova valoração dos institutos civis em consonância com as normas constitucionais, à exemplo do que ocorreu com a propriedade privada.

É possível verificar a separação do caráter individual e patrimonial do Direito Civil tradicional, impondo uma nova visão ao sistema civilista, centrado na solidariedade e na valorização do cidadão. Novas intervenções estatais surgem, como, por exemplo, o dirigismo contratual, que representa a intromissão do Estado no domínio econômico e permite a liberdade das partes para regularem seus próprios interesses, desde que respeitados os princípios legais.

### **2.3 A função social no ordenamento jurídico brasileiro**

Com a vigência da Constituição Federal de 1988 e a transição do regime militar para o Estado Democrático de Direito, as normas e princípios constitucionais foram valorizados, provocando inúmeras mudanças no Direito Constitucional, que conquista força normativa. Portanto, há uma ampliação da jurisdição constitucional e da interpretação das normas segundo a Constituição Federal<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> TEPEDINO, Gustavo. Normas constitucionais e direito civil. Revista da Faculdade de Direito de Campos, n. 4/5, p. 170, 2004.

<sup>24</sup> BARROSO, Luís Roberto Barroso, 2007. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do direito: o triunfo tardio do direito constitucional no Brasil. Revista Eletrônica sobre a Reforma do Estado (RERE), Salvador, Instituto Brasileiro de Direito Público, p.1-41. p. 6.

Em relação ao Direito Civil, a nova hermenêutica constitucional deu início aos processos de despatrimonialização<sup>25</sup> e personificação, que causaram grande impacto nas relações privadas.

Como se nota, o direito de propriedade, que outrora era individualista, também sofreu transformações<sup>26</sup>. Apesar da Constituição Federal, no seu art. 5º, inciso XXII<sup>27</sup> garantir o direito subjetivo de propriedade, o inciso XXIII<sup>28</sup> o qualifica em proveito da sociedade. Nota-se uma correlação entre propriedade e função social, de modo que a primeira não se desvincula da segunda, de forma que o proprietário terá que compatibilizar seu direito com os anseios sociais.

Ao tratar da função social, César Fiuza<sup>29</sup> explica que:

“A função social é função e princípio. Função é a finalidade de um instituto, de um modelo jurídico, no caso a propriedade. Todo modelo jurídico compõe-se de estrutura e função. A gênese e a forma estão na estrutura; a finalidade, o papel a ser cumprido, na função. Por função social da propriedade entenda-se a função que o dono deve atribuir às suas coisas, ao exercer seus direitos sobre elas, basicamente, ao usar, ao fruir e ao dispor. Essa função deve ser, na medida do possível e quando for o caso, útil à coletividade. Segundo Bobbio, o Direito deixou de ser essencialmente repressivo, para se tornar promocional. Nesta ótica, o Estado não se preocupa tanto em sancionar condutas que firam a estrutura do direito, ou condutas que atentem contra os interesses coletivos, mas, antes de tudo, incentiva condutas úteis à coletividade. Para isso, impõe sanções positivas, com o objetivo de estimular uma atividade, consistente em obrigação de fazer.”

---

<sup>25</sup> PERLINGIERI, Pietro. Perfis do Direito Civil: Introdução ao Direito Civil Constitucional. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 33.

<sup>26</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. IV. p.88-89.

<sup>27</sup> 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:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

<sup>28</sup> XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

<sup>29</sup> FIUZA, César. Direito Civil - Curso Completo. 17. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 947.

É possível perceber que a função social da propriedade também está ligada à satisfação do interesse do próprio dono, o qual não pode utilizá-la em prejuízo de terceiros<sup>30</sup>.

Convém lembrar que a Constituição da República cuida da função social da propriedade nos artigos que tratam dos direitos e garantias fundamentais e também dos fundamentos da ordem econômica:

“Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:  
[...]  
II - propriedade privada;  
III - função social da propriedade;  
[...].”

Logo, cabe ao Estado fomentar o desenvolvimento das atividades mercantis de acordo com a função social da propriedade, conciliando tanto o interesse individual, quanto a obtenção de benefícios sociais. Ora, o atendimento dos interesses individuais e coletivos<sup>31</sup> legitima o próprio direito de propriedade, que terá ampla proteção jurídica.

Além disso, o art. 5º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro prevê que: “Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.” É possível perceber que o princípio da socialidade norteia todo o sistema jurídico, impondo a prevalência dos valores coletivos sobre os individuais.

Em relação à propriedade urbana, a Constituição Federal<sup>32</sup> disciplina a diretriz do desenvolvimento urbano, assim como a disposição dos aglomerados urbanos,

---

<sup>30</sup> FIUZA, César. Direito Civil - Curso Completo. 17. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 948.

<sup>31</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 309.

<sup>32</sup> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



com o intuito de proporcionar melhores condições de habitação, circulação e convivência aos cidadãos. Além disso, a Lei 10.257/2001 foi criada com o intuito de orientar a organização do espaço urbano, monitorar o uso da propriedade de acordo com os interesses sociais, da segurança e do bem estar dos cidadãos. Desse modo, o plano diretor e as leis orgânicas municipais regulam a função social da propriedade, de acordo com o número de habitantes e o especial interesse da área a ser tutelada.

Ademais, a função social da propriedade urbana é cumprida quando atendidos os requisitos do plano diretor, de acordo com o parágrafo 2º, do art. 182 da Constituição Federal. O descumprimento do plano diretor sujeitará às sanções sucessivas de: parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo e a desapropriação.

Já a função social da propriedade rural é prevista nos arts. 184 a 191 da Constituição Federal, ao dispor sobre a política agrícola, fundiária e da reforma agrária. De acordo com o art. 186<sup>33</sup>, deve-se cumprir as seguintes condições para satisfação da função social da propriedade rural: a exploração adequada dos recursos naturais, a observância das normas ambientais e o cumprimento das

---

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

<sup>33</sup> Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

obrigações trabalhistas, com a finalidade de beneficiar os trabalhadores e proprietários rurais.

### 3 FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO

Não é novidade o fato de que o grande número de processos submetidos à apreciação do Poder Judiciário tem prejudicado o princípio da razoável duração do processo. Diante disso, tem-se buscado, cada vez mais, mecanismos de solução de conflitos sem a intervenção estatal, a exemplo do que ocorre com as formas alternativas de solução de conflito, como a conciliação e a mediação.

#### 3.1 Crise do judiciário

A crise do Poder Judiciário remonta ao início da vigência da Constituição Federal de 1988, responsável pela transição entre o regime militar e o republicano, restaurando o princípio democrático, típica de um Estado Democrático de Direito, a partir da abertura política<sup>34</sup>. Por meio de um sistema de direitos e garantias fundamentais, a Constituição elencou um rol exemplificativo de direitos individuais, coletivos, sociais, da nacionalidade e políticos.

Dentre os direitos fundamentais, o art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal dispôs sobre o princípio da inafastabilidade da prestação jurisdicional, segundo o qual sempre que houver lesão ou ameaça a direito, o Poder Judiciário poderá ser chamado para aplicar o direito ao caso concreto. Nesse contexto, tornou-se possível o exercício pleno do acesso à justiça, não apenas de forma individual, tutelando também os interesses difusos e coletivos.

O regime militar foi marcado pela grande centralização dos exercícios dos poderes nas mãos do Presidente da República e da União, com ênfase na segurança nacional. O fortalecimento do Executivo, também em matéria legislativa

---

<sup>34</sup> Para maiores informações: FERNANDES, Bernardo Gonçalves. Curso de Direito Constitucional. 8a ed. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 278-281.

por meio dos decretos-lei, provocou uma redução da autonomia individual, concentrando ainda mais o monopólio da jurisdição pelo Estado<sup>35</sup>.

Aliado ao advento do Estado Social, o Estado assumiu a função de promover a plena realização dos direitos humanos do cidadão, a qual se daria pela função pacificadora da jurisdição, encarregada de extirpar os conflitos que “afligem as pessoas e lhes trazem angústia”<sup>36</sup>. Desse modo, o fortalecimento do Estado provocou a completa exclusividade do Estado no exercício da jurisdição.

Se durante o regime militar vigorava o receio do acesso à justiça, no novo regime constitucional passou a ser visto como a viabilidade do maior número de pessoas demandar e se defender, com fundamento na universalidade da jurisdição<sup>37</sup>.

Esse cenário, aumentou o número de demandas submetidas ao Poder Judiciário, o que somado à reduzida estrutura administrativa, técnica e de pessoal, provocou a chamada crise do Judiciário, caracterizada, principalmente, pela morosidade das soluções judiciais.

Nesse sentido, passa a se questionar a necessidade de toda e qualquer questão ser submetida à jurisdição, bem como a amplitude do acesso à justiça, provocando a edição da Emenda Constitucional 45 de 2004, que inseriu o princípio da razoável duração do processo no âmbito judicial e administrativo no art. 5º da Constituição Federal.

Além disso, o Código de Processo Civil de 2015, também o prevê expressamente no seu art. 4º, de modo a ampliar sua aplicação também no cumprimento de sentença e na execução. Logo, a duração razoável do processo não é restrita à decisão de primeiro grau, ou ao trânsito em julgado, pois é aplicável até o exaurimento do processo.

---

<sup>35</sup> ALMEIDA, João Alberto de, “Desjudicialização: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrais”. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 59, p. 101 a 122, jul./dez. 2011, p. 102.

<sup>36</sup> CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel, Teoria geral do processo. 26 a ed. São Paulo: Malheiros, p. 31.

<sup>37</sup> CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel, Teoria geral do processo. 26 a ed. São Paulo: Malheiros, p. 40.

A partir do mandamento da razoável duração do processo, torna-se indispensável examinar mecanismos que possam auxiliar o judiciário, ao redistribuir parcela de sua competência, principalmente, nas atividades de jurisdição voluntária desprovidas de lide. Isso, contudo, não o priva de fiscalizar a atividade extrajudicial exercida, ou até mesmo decidir nos procedimentos administrativos de suscitação de dúvida.

Sobre o assunto, bem elucida Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>38</sup>: "o decurso natural do tempo acaba por fazer perecer (ou, ao menos, desnaturar) o bem da vida controvertido no processo, de outro turno, por via oblíqua, este lapso temporal retira a credibilidade do processo enquanto meio de solução de conflitos estabelecida como garantia do cidadão. Nesse panorama, sobreleva inferir que a demora na prestação jurisdicional ou mesmo a exigência de indevidas burocracias para o exercício de determinados direitos é elemento pernicioso na pacificação social e na credibilidade da ciência jurídica, atingindo de modo fulminante, inclusive, o direito fundamental – garantido constitucionalmente (art. 5º, XXXV) – de amplo acesso à ordem jurídica."

Enfim, a longa duração dos processos, somada à indefinição das situações colocadas perante o judiciário, foi responsável pela busca de formas alternativas de solução de conflitos, ganhando forças a conciliação, a mediação e a arbitragem<sup>39</sup>.

Ao lado disso, a outorga de novas atribuições para as serventias notariais e de registro tem contribuído consideravelmente para a celeridade e eficiência na prestação dos serviços público, uma vez que seus titulares são profissionais do direito dotados de fé-pública, aprovados em concurso público, que exercem a atividade delegada de forma privada. Tratam-se de agentes públicos, classificados como particulares em contribuição com a Administração, que recebem competência por norma constitucional para formalizar juridicamente a vontade das partes e

---

<sup>38</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direito das sucessões. 2a ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 515.

<sup>39</sup> Tais formas alternativas de autocomposição e heterocomposição não serão abordadas neste trabalho, mas para maiores informações: DIDIER JR, Fredie. Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 17a ed. Salvador: JusPodivm, 2015, p. 169-174, p. 273-279.

autenticar fatos<sup>40</sup>, prevenindo litígios e conferindo segurança jurídica às relações jurídicas.

A transferência de competência para os notários e registradores foi bem recebida pela sociedade, haja vista a grande confiança depositada nos delegatários de serviço público<sup>41</sup> e o sucesso dessas medidas alternativas, o que será tratado a seguir.

### 3.2 Atribuições outorgadas aos notários e registradores

As serventias ou serviços são organizações de natureza técnica e administrativa, que exercerão as atividades notariais e de registro, são criadas por lei. Uma vez criadas, o serviço público será delegado aos aprovados em concurso público de provas e títulos, de acordo com a classificação no certame.

Em razão disso, não se confundem os atos de criação e delegação, já que após o primeiro ato o serviço desenvolvido deverá ser contínuo, ou seja, ainda que extinta a delegação, a atividade de notas e registros continuará a ser prestado por interino até que seja realizado novo concurso e outorgada a delegação. Com a extinção da delegação, por morte, renúncia, aposentadoria facultativa, invalidez, ou perda<sup>42</sup>, a titularidade do serviço retorna ao Estado, que deverá promover concurso

---

<sup>40</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 8a ed. rev. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 58-60.

<sup>41</sup> Confira-se: ANOREG. Associação Nacional dos Notários e Registradores. Confiança dos brasileiros nos cartórios é destaque em pesquisa do Datafolha. Disponível em: <[http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=26641:confianca-dos-brasileiros-nos-cartorios-e-destaque-em-pesquisa-do-datafolha&catid=19&Itemid=180](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=26641:confianca-dos-brasileiros-nos-cartorios-e-destaque-em-pesquisa-do-datafolha&catid=19&Itemid=180)>. Acesso em: 12 jul. 2017.

<sup>42</sup> Lei 8.935/ 1994. 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.

público no prazo de seis meses a contar da vacância da serventia e, em seguida, delegará a atividade a título originário ao novo titular. Já em relação à extinção da delegação, também dependerá de lei, pelo princípio da simetria das formas.

A função dos notários e registradores sempre esteve ligada à da Justiça, de modo que era difícil distingui-los, sendo confundidos frequentemente<sup>43</sup>. Em razão dessa antiga relação entre a esfera judicial e a extrajudicial, a Constituição da República, no art. 236, determina que os serviços notariais e de registro sejam fiscalizados pelo Poder Judiciário, o que na prática ocorre pelos seguintes órgãos: Conselho Nacional de Justiça (CNJ), Corregedoria Geral da Justiça dos Estados e Corregedorias Permanentes das comarcas em que exercem as atividades.

Com efeito, inúmeros procedimentos de jurisdição voluntária foram atribuídos ao notários e registradores, na medida em que representam uma atividade atípica dos juízes, ou seja, meramente administrativa, com o predomínio do interesse privado.

Nos termos do relatório final do Código de Processo Civil de 2015 elaborado pelo senador Vital do Rego<sup>44</sup>: “Já é tendência consagrada e conhecida de nosso ordenamento a extrajudicialização mediante o emprego de um importante serviço auxiliar à Justiça, os serviços notariais e de registro.” Em seguida o senador Vital do Rego acrescenta que: “As serventias extrajudiciais vêm desincumbindo-se dessas novas tarefas com eficiência e segurança, de maneira que, agora, com o novo Código de Processo Civil, é tempo de servir-se mais de suas penas coloridas com as tintas da fé pública.”

Como se nota, os notários e registradores têm plena aptidão para o desempenho dos atos de jurisdição voluntária, uma vez que trata-se de função

---

§ 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.

<sup>43</sup> MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. A desjudicialização da usucapião imobiliária. 2016. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016, p. 265. Disponível em: <<https://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/19149/2/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa%20de%20Mello.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

<sup>44</sup> BRASIL. Senado Federal. Relatório da Comissão Temporária do Código de Processo Civil do Senado Federal. Brasília, 2014. p. 193. Disponível em: <<http://www12.senado.leg.br/noticias/arquivos/2014/11/27/veja-integra-do-relatorio-do-senador-vital-do-rego>>. Acesso em: 13 ago. 2017.

administrativa, sem caráter conflituoso, a ser exercida por profissional do direito dotado de imparcialidade. O exercício da jurisdição voluntária pelos notários e registradores, além de libertar o Poder Judiciário para a essencial função de solucionar pretensões resistidas, também produz maior eficiência para as questões das partes interessadas<sup>45</sup>. Por essa razão, entende-se louvável o deslocamento dos atos de jurisdição voluntária para a atividade notarial e registral, que tem plena condição de desempenhar tais atos com segurança jurídica e equidistância.

A seguir serão tratados os principais procedimentos extrajudiciais desenvolvidos no âmbito das serventias, com maior relevância para o fenômeno da desjudicialização.

### **3.3 Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel**

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel prevista na Lei 9.514 de 1997 foi criada num momento histórico de grande onerosidade do crédito imobiliário, especialmente, pela dificuldade e demora para se executar as garantias então existentes.

Por meio da alienação fiduciária, permitiu-se ao comprador do imóvel - fiduciante, transferir a propriedade resolúvel de coisa imóvel para a instituição financeira - fiduciário, como forma de garantia<sup>46</sup>. Assim, a propriedade somente é transferida ao devedor fiduciante com o pagamento de todas as parcelas.

Dentre as inovações trazidas pela lei, na hipótese de inadimplemento do devedor fiduciante, permite-se à instituição financeira consolidar a propriedade plena em seu nome perante o registro imobiliário, dispensada a movimentação do Judiciário. Para tanto, o credor fiduciário deverá requerer ao oficial de registro de

---

<sup>45</sup> BRANDELLI, Leonardo. Teoria Geral do Direito Notarial. 4a ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p 107.

<sup>46</sup> Lei 9.514/97. Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

[...]



imóveis a intimação do devedor para pagar as prestações vencidas no prazo de 15 (quinze) dias<sup>47</sup>. Decorrido esse prazo sem a satisfação da obrigação, será averbada na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o qual deve promover a alienação do imóvel em público leilão no prazo de 30 (trinta) dias<sup>48</sup>.

É possível perceber o grande ganho de eficiência e celeridade proporcionado pela Lei 9.514/97, no que diz respeito à rapidez na execução da garantia real, o que alavanca o crédito imobiliário e a economia como um todo.

### 3.4 Retificação bilateral de bem imóvel

A Lei 10.931 de 2004 viabilizou a retificação de registro bilateral perante a própria serventia de registro imobiliário, independentemente de intervenção do Poder Judiciário<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Lei 9.514/97. Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

[...]

<sup>48</sup> Lei 9.514/97. Art. 26. [...] § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

<sup>49</sup> Lei 6.015/1973. 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)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

Apesar da retificação imobiliária sempre ter existido no ordenamento jurídico, antes da referida lei, era imprescindível a manifestação judicial com a audiência do Ministério Público para corrigir qualquer falha no momento do registro, salvo na única hipótese de erro evidente.

Contudo, em razão do princípio da presunção de veracidade e legitimidade, é fundamental que o registro público reflita a verdade, tanto no que se refere ao conteúdo do direito, quanto ao titular do direito registrado<sup>50</sup>, devendo qualquer imperfeição ser retificada para espelhar a realidade.

Assim, faz-se necessário esclarecer quais erros são passíveis de serem retificados. A princípio, seriam aqueles equívocos cometidos durante o procedimento de registro, divididos em erros materiais e erros de conceito.

Os erros materiais são aqueles erros cometidos na transposição de qualquer elemento do título, que constitui uma hipótese de erro evidente, ao passo que os erros de conceito são aqueles oriundos de falha na transposição do título para o registro. É importante frisar que nas duas hipóteses o título encontra-se perfeito, de modo que o erro ocorre após a protocolização do título no registro imobiliário. Contudo, não é possível que o procedimento de retificação promova qualquer alteração no título já lavrado, o que demandaria uma nova escritura de retificação e ratificação da escritura anterior.

---

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

<sup>50</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 8a ed. rev. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 663.

Desse modo, a Lei 10.931/04 amplia os poderes do oficial para retificar no âmbito administrativo os próprios atos da serventia e confere maior celeridade ao procedimento, o que beneficia o sistema imobiliário como um todo, em razão da precisão dos atos registrados.

Verifica-se que o registrador imobiliário, em razão de sua especialidade na matéria, é quem tem maior aptidão para a retificação dos atos submetidos a registro, quando houver consenso entre as partes capazes, por se tratar de direito disponível.

Por fim, embora a lei tenha estabelecido a preferência para a retificação extrajudicial, nada impede que a parte interessada requeira a retificação pela via judicial, sendo facultativa aquela.

### **3.5 Separação e divórcio extrajudicial**

A Lei 11.441/2007, regulamentada pela Resolução 35 do CNJ, autorizou a separação, o divórcio, o inventário e o partilha por escritura pública lavrada por tabelião de notas, contribuindo para a retirada de tais demandas do judiciário, de acordo a tendência mundial de desjudicialização dos procedimentos de jurisdição voluntária<sup>51</sup>

A possibilidade da separação, divórcio, inventário e partilha, na esfera extrajudicial, traz diversos benefícios para a sociedade, uma vez que a via judicial pode se arrastar por longo tempo, o que prolonga os sentimentos de ruptura da relação afetiva. Assim, a via cartorária consegue promover uma resposta rápida e diminuir a dor que aflige tais procedimentos.

Assim, as partes maiores e capazes, desprovidas de filhos incapazes podem se separar, divorciar e extinguir a união estável por escritura pública, que dispensa a

---

<sup>51</sup> DIAS, João Paulo, Pedrosa, João. As profissões jurídicas entre a crise e a renovação: o impacto do processo de desjudicialização em Portugal, Revista do Ministério Público, Lisboa, a.23,n.91, jul./set. 2002. Disponível em: <<http://www.ces.uc.pt/publicacoes/oficina/ficheiros/181.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

homologação judicial e é título hábil para os registros públicos<sup>52</sup>. É importante ressaltar que a presença de filhos menores emancipados não impede o ato notarial de separação ou divórcio, que poderá ter regular prosseguimento.

Recentemente, o art. 733 do Código de Processo Civil de 2015 acresceu, como requisito do ato notarial, a declaração das partes de inexistência de gravidez ou desconhecimento acerca dessa circunstância na escritura pública. O Código de Processo Civil também dispôs sobre a dissolução da união estável, se presentes os mesmos requisitos para a separação e o divórcio.

Por fim, as parte podem optar por separar ou divorciar sem partilhar os bens ou dispor sobre alimentos, o que poderá ser realizado em momento posterior, por escritura pública autônoma.

### **3.6 Inventário e partilha extrajudicial**

Do mesmo modo que a separação e o divórcio, o inventário e a partilha também foram regulados no art. 610, parágrafo único, do Código de Processo Civil<sup>53</sup>. Para tanto, a celebração do inventário e da partilha na via extrajudicial requer: a) plena capacidade civil de todos os herdeiros; b) acordo entre os herdeiros;

---

<sup>52</sup> Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o art. 731.

§ 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

(...)

<sup>53</sup> Código de Processo Civil. Art. 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial.

§ 1o Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

§ 2o O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

c) assistência de advogado por todos os herdeiros<sup>54</sup>; d) ausência de testamento; e) lavratura de escritura pública; f) quitação de todos os débitos fiscais<sup>55</sup>.

A respeito da capacidade das partes, ressalta-se que é possível a via extrajudicial quando houver herdeiro menor emancipado, pois já adquiriu a capacidade de fato<sup>56</sup>. Aliás, a capacidade será verificada na lavratura da escritura pública e não na abertura da sucessão.

Também é necessário analisar a existência de testamento pela consulta ao Colégio Notarial do Brasil. Há divergência se toda e qualquer disposição de última vontade acarretará a atração da via judicial, de modo que Cristiano Cassettari sustenta a possibilidade do inventário e partilha extrajudicial, se o testamento não contiver disposição patrimonial<sup>57</sup>.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald argumentam que: “a legislação não admite o uso da via administrativa de inventário se o falecido deixou testamento. Nesse caso, imperativo o manejo de inventário em juízo, por conta da necessidade de prévia homologação do testamento. O argumento não convence. Ora, o que se mostra necessário proceder em juízo é a homologação do testamento. Assim, se o testamento já foi homologado judicialmente, garantida a sua idoneidade, não se vislumbra qualquer óbice a impedir a partilha amigável, entre capazes, pela via cartorária. Injustificável, portanto, a vedação<sup>58</sup>.”

Além disso, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, editou o Provimento 37/2016 que alterou as Normas de Serviço, autorizando a realização de

---

<sup>54</sup> Resolução 35 do CNJ. Art. 8.º É necessária a presença do advogado, dispensada a procuração, ou do defensor público, na lavratura das escrituras decorrentes da Lei 11.441/07, nelas constando seu nome e registro na OAB”.

<sup>55</sup> Resolução 35 do CNJ. Art. 15. O recolhimento dos tributos incidentes deve anteceder a lavratura da escritura.

<sup>56</sup> Resolução 35 do CNJ de 2007. Art. 12. Admitem-se inventário e partilha extrajudiciais com viúvo(a) ou herdeiro(s) capazes, inclusive por emancipação, representado(s) por procuração formalizada por instrumento público com poderes especiais.

<sup>57</sup> CASSETTARI, Christiano. Separação, divórcio e inventário por escritura pública: teoria e prática. 7a ed. São Paulo: Método, 2015. p. 355.

<sup>58</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direito das sucessões. 2a ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 518.

inventário e partilha por escritura pública, mesmo com testamento válido, desde que haja prévia autorização do juízo sucessório<sup>59</sup>.

Em relação à competência para lavrar a escritura de inventário e partilha, o art. 1º da Resolução 35 do CNJ dispõe que:

Art. 1º Para a lavratura dos atos notariais de que trata a Lei nº 11.441/07, é livre a escolha do tabelião de notas, não se aplicando as regras de competência do Código de Processo Civil.

Desse modo, é facultado às partes a opção pela via extrajudicial, a escritura pública de inventário poderá ser lavrada em qualquer tabelionato de notas do território nacional, de forma que os herdeiros podem requerer a suspensão do processo judicial para a promoção do inventário na via extrajudicial.

Acresce-se que é fundamental escolher um inventariante para representar o espólio no cumprimento das obrigações remanescentes do autor da herança perante entes públicos ou particulares<sup>60</sup>, de forma prévia à escritura de inventário e partilha, por uma escritura autônoma declaratória.

---

<sup>59</sup> NSCGJSP, Tomo II, Cap. XIV. Item 129. Diante da expressa autorização do juízo sucessório competente, nos autos do procedimento de abertura e cumprimento de testamento, sendo todos os interessados capazes e concordes, poderão ser feitos o inventário e a partilha por escritura pública, que constituirá título hábil para o registro imobiliário.

129.1. Poderão ser feitos o inventário e a partilha por escritura pública, também, nos casos de testamento revogado ou caduco, ou quando houver decisão judicial, com trânsito em julgado, declarando a invalidade do testamento, observadas a capacidade e a concordância dos herdeiros.

129.2. Nas hipóteses do subitem 129.1, o Tabelião de Notas solicitará, previamente, a certidão do testamento e, constatada a existência de disposição reconhecendo filho ou qualquer outra declaração irrevogável, a lavratura de escritura pública de inventário e partilha ficará vedada, e o inventário far-se-á judicialmente.

<sup>60</sup> Resolução 35 do CNJ de 2007. Art 11. É obrigatória a nomeação de interessado, na escritura pública de inventário e partilha, para representar o espólio, com poderes de inventariante, no cumprimento de obrigações ativas ou passivas pendentes, sem necessidade de seguir a ordem prevista no art. 990 do Código de Processo Civil.

Além disso, a sobrepartilha também pode ser realizada por escritura pública, ainda que se trate de inventário e partilha judiciais, desde que preenchidos os requisitos legais. Segundo o art. 669 Código de Processo Civil, “são sujeitos à sobrepartilha os bens: sonegados, da herança descobertos após a partilha; litigiosos, assim como os de liquidação difícil ou morosa; situados em lugar remoto da sede do juízo onde se processa o inventário”. Na hipótese de apenas um herdeiro com direito à totalidade da herança, não se procederá à partilha e será lavrada escritura de inventário e adjudicação.

Ao tratarem do inventário negativo, Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues ensinam que:

“É admissível o inventário negativo quando o viúvo ou os herdeiros necessitam fazer prova de alguma circunstância, como quando o viúvo deseja contrair novo matrimônio e não deseja a incidência do art. 1.641, I, afastando a causa suspensiva, ou deseja encerrar a inscrição do CPF do *de cuius* junto à Receita Federal ou quando o herdeiro deseja limitar a sua responsabilidade à força da herança.”

Se a parte for pobre e declarar sob as penas da lei que não possui condição de arcar com os emolumentos, será dispensado o pagamento dos emolumentos. Em caso de suspeita, o notário comunicará esse fato ao Juiz Corregedor Permanente<sup>61</sup>.

### **3.7 Regularização fundiária de assentamento localizados em áreas urbanas**

A Lei 11.977/2009 trouxe uma grande novidade, ao prever o que muitos autores têm chamado de usucapião administrativa. O texto original<sup>62</sup> da citada lei,

---

<sup>61</sup> Resolução 35 do CNJ de 2007. Art. Para a obtenção da gratuidade de que trata a Lei nº. 11.441/07, basta a simples declaração dos interessados de que não possuem condições de arcar com os emolumentos, ainda que as partes estejam assistidas por advogado constituído.

<sup>62</sup> Os arts. 46 a 71 da Lei 11.977/2009 foram revogados pela Medida Provisória 759, convertida na Lei 13.465, publicada no dia 12/07/2017.

em síntese, estabelecia o procedimento de demarcação urbanística, com a finalidade de afetar a área objeto da posse e, após reunidos os requisitos específicos, seria conferido o título de legitimação de posse.

Esse título nada mais é do que o reconhecimento pelo Poder Público do direito em favor do detentor da posse para fins de moradia. Decorrido o prazo de cinco anos, o detentor do título de legitimação de posse pode requerer ao registro imobiliário a conversão desse título em registro de propriedade, em virtude da aquisição pela usucapião prevista no art. 183 da Constituição Federal.

O êxito da usucapião administrativa foi o primeiro passo para a usucapião extrajudicial, introduzida pelo novo Código de Processo Civil. Segundo o relatório final elaborado pelo senador Vital do Rego<sup>63</sup>, a usucapião extrajudicial com a participação dos notários e registradores reflete o sucesso da usucapião extrajudicial da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, da retificação extrajudicial e da demarcação extrajudicial de terrenos públicos.

---

<sup>63</sup> BRASIL. Senado Federal. Relatório da Comissão Temporária do Código de Processo Civil do Senado Federal. Brasília, 2014. p. 194. Disponível em: <<http://www12.senado.leg.br/noticias/arquivos/2014/11/27/veja-integra-do-relatorio-do-senador-vital-do-rego>>. Acesso em: 13 ago. 2017.



## 4 REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

### 4.1 A irregularidade dos registros imobiliários

A irregularidade das propriedades imobiliárias é uma realidade existente em inúmeros países, representando um dos maiores desafios, seja pela dificuldade da definição de políticas públicas, ou até mesmo pela redução das fontes de desenvolvimento econômico. No Brasil, o cenário não é diferente, já que milhões de pessoas não possuem a titularidade formal da propriedade e vivem à margem do sistema de registro imobiliário<sup>64</sup>, tendo uma “propriedade” desprovida de proteção e segurança jurídica.

A fragilidade das habitações informais impede a adequada utilização econômica da propriedade, visto que retira uma parcela importante de recursos da população mais necessitada, valores estes que poderiam ser investidos e promover a circulação de mais riquezas. Em face da sua precariedade formal, tais propriedades são desprovidas de valor real, sendo negociadas em um mercado paralelo, perdendo tanto valor econômico quanto potencial de captação de recursos.

Ademais, a posse, por si só, é incapaz de gerar segurança jurídica ao tráfego imobiliário, ainda mais no atual momento da sociedade, em que cada vez mais negócios são celebrados à distância, com pessoas desconhecidas. A maior complexidade dos negócios deve ser acompanhada pelo aprimoramento dos mecanismos de registros públicos, reduzindo os custos de transação e fomentando os negócios imobiliários<sup>65</sup>.

Não há dúvida de que a posse não documentada se mostra insatisfatória no mercado atual, razão pela qual é fundamental um sistema de registro imobiliário

---

<sup>64</sup> Veja-se a este respeito: Lei aprovada facilita a regularização de imóveis em todo o Brasil. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI261930,61044-Lei+aprovada+facilita+a+regularizacao+de+imoveis+em+todo+o+Brasil>. Acesso em: 21 nov. 2017.

<sup>65</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 364-365.

eficiente, que retrate as propriedades de sua circunscrição, delineando o que pertence a cada indivíduo. Aliás, esta é uma das principais funções do registro imobiliário, qual seja, distinguir o que é de cada pessoa com a finalidade de evitar conflitos<sup>66</sup>.

É sabido que a indefinição dos atos de posse, principalmente, no que diz respeito a sua extensão, provoca o surgimento de inúmeros conflitos pelo uso e exploração do solo, razão pela qual, os sistemas de registro de imóveis têm uma importante função profilática, seja ao delinear o que é de cada cidadão, seja ao recusar o registro de títulos com potencial litigiosidade.

Neste ponto, se mostra importante analisar as consequências econômicas da proteção da propriedade, já que sendo a propriedade uma das bases do sistema capitalista, toda e qualquer alteração no seu aspecto jurídico produzirá grande repercussão no desenvolvimento econômico. Em razão disso, é fundamental os instrumentos de sistematização das propriedades, de acordo com padrões homogêneos bem definidos, capazes de definir os princípios da especialidade subjetiva e objetiva<sup>67</sup>.

Por essa razão, é de suma importância o título formal de propriedade, eis que proporciona aos seus titulares o acesso ao crédito com melhores taxas de juros, mediante o oferecimento de garantias imobiliárias, seguindo a regra de mercado, segundo a qual, quanto menor o risco, menor serão os juros. A atração de recursos, por sua vez, permite a concretização de ideias empreendedores e a aquisição de bens para a proteção do mínimo existencial<sup>68</sup>, indo ao encontro da dignidade da pessoa humana.

---

<sup>66</sup> DIP, Ricardo. Sobre a função social do registrador de imóveis. Revista de direito imobiliário, n. 56, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./jun. 2004. p. 58-70. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI056/pdf.PDF>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

<sup>67</sup> O princípio da especialidade subjetiva trata da qualificação e individualização das pessoas relacionadas aos atos de registro. Já o princípio da especialidade objetiva diz respeito à completa e correta especificação de uma imóvel, capaz de determinar o espaço no solo por ele delimitado.

<sup>68</sup> A teoria do patrimônio mínimo consiste na incidência da dignidade da pessoa humana sobre parcela do patrimônio, preservando condições materiais mínimas, além da mera sobrevivência, para a consecução de uma vida digna. Segundo Luiz Edson Fachin e Carlos Eduardo Pianovski: "Trata-se de reconhecer limites para a responsabilidade patrimonial do

Portanto, mostrando-se imprescindível para o avanço da economia o ingresso do maior número de propriedades no registro imobiliário, na medida em que, somente assim poderá o titular desenvolver seu direito de propriedade de forma plena. Após o registro, o ativo imobiliário ganha robustez, na medida em que exprimirá o real valor, e alcança dinamismo, pois é inserido no mercado e pode ser transferido com segurança<sup>69</sup>.

Portanto, o crescimento econômico está atrelado à proteção do direito de propriedade, sendo fundamental a eficiência do sistema de registro de imóveis, capaz de conferir certeza e segurança jurídica. Esse sistema deve promover mecanismos de integração das propriedades marginalizadas ao sistema legal, inserindo-as no mercado imobiliário formal para, com isso, integrar o cidadão ao sistema capitalista.

Além disso, o registro imobiliário reduz os custos de informação, uma vez que todo o conteúdo do direito real será encontrado em um único local, o que diminui as incertezas nas transações imobiliárias, tornando-as mais ágeis e dinâmicas. De fato, o registro da propriedade confere estabilidade às relações jurídicas, irradiando a propriedade particular perante terceiros.

Um dos principais efeitos do registro do título de propriedade no órgão competente, é a publicidade registral, que possibilita a consulta do seu conteúdo a qualquer interessado, através da emissão de certidão.

---

devedor, por meio da vedação a pretensão de reduzi-lo a miserabilidade. Trata-se, ainda, não apenas de assegurar um mínimo existencial – o que poderia se confundir com uma espécie de “caridade pública”, ela própria, não raro, atentatória a dignidade – mas, sim, de assegurar um patamar patrimonial que propicie um livre desenvolvimento de capacidades individuais.”(A dignidade da pessoa humana no direito contemporâneo: uma contribuição à crítica da raiz dogmática do neopositivismo constitucionalista. Revista trimestral de direito civil: RTDC, v. 9, n. 35, p. 101-119, jul./set. 2008. Disponível em: <<http://www.anima-opet.com.br/pdf/anima5/Luiz-Edson-Fachin.pdf>>. Acesso em: 01 dez. 2017.)

<sup>69</sup> BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: Congresso Internacional de Direito Registral, 15, 2005, Fortaleza, CE. Disponível em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

Na lição de Walter Ceneviva<sup>70</sup>:

“Resulta do caráter publicitário do registro que nele devem ser anotadas “alterações e vicissitudes por que venha o imóvel a passar” e que o oficial “deve franquear o contexto do registro a qualquer interessado”, dando certidão a quem a pedir. Trata-se de atividade desenvolvida por agente público, sob fiscalização judicial para fins previstos na LRP e em outras leis. A possibilidade de que todos conheçam os assentamentos imobiliários é efeito desejável do registro, mas não é o único.”

Em outras palavras, após o ingresso na serventia, o ato se torna passível de conhecimento, impedindo a alegação de ignorância por parte de terceiros, uma vez que há obrigação de consultar o registro. Essa oponibilidade contra todos (*erga omnes*), nada mais é do que a oportunidade de ciência por terceiro, que possui uma obrigação de consulta.

Além disso, a grande quantidade de propriedades irregulares é responsável inclusive pela redução dos impostos arrecadados pelos Municípios, seja em razão da dificuldade de se identificar o contribuinte, ou mesmo pelo grande número de transações à margem do sistema.

Logo, mostra-se primordial permitir a participação do maior número de pessoas ao sistema jurídico de registro imobiliário, no qual seus direitos reais sejam inscritos de forma segura, fomentando a circulação de riquezas.

## **4.2 Evolução do registro de imóveis**

---

<sup>70</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 806-807.

Diante da informalidade imobiliária nos dias atuais, mostra-se importante analisar a história do sistema de registro de imóveis no Brasil, com a finalidade de investigar a procedência desse problema.

Nesse ponto, é importante ressaltar que a informalidade imobiliária remonta à chegada dos portugueses ao Brasil, período em que o escasso povoamento do território era marcado pelo desconhecimento da extensão ocupada por cada indivíduo.

Vale dizer, com a descoberta do Brasil, o Rei de Portugal, na qualidade de descobridor, tomou posse das terras brasileiras de forma originária<sup>71</sup>. Em seguida, incumbido de povoar a colônia recém descoberta, o descobridor iniciou o processo de desmembramento das terras do domínio público em favor de particulares, pelas doações nas cartas de sesmarias<sup>72</sup>.

Segundo Afranio de Carvalho<sup>73</sup>, a vigência do regime de sesmarias durou até a independência do Brasil em 1822 e foi marcado pela progressiva ocupação de terra sem qualquer forma de titulação, já que não havia qualquer legislação a respeito. Somente em 1850, com a Lei 601 e seu regulamento n. 1.318, de 1854, foi instituído o registro do vigário<sup>74</sup>, responsável por legitimar a posse por meio do ingresso no livro da Paróquia Católica, que a destacava do domínio público.

---

<sup>71</sup> A este respeito, Leonardo Brandelli afirma: “No Brasil, a primeira ata notarial lavrada o foi por Pêro Vaz de Caminha, escrivão da armada portuguesa, ao narrar para o Rei de Portugal a descoberta e a posse das novas terras. Embora lavrada sob outra designação, a carta de Pêro Vaz de Caminha, levada para Portugal por Gaspar de Lemos, e que é o “registro de nascimento” do Brasil, constitui-se efetivamente na primeira ata notarial lavrada em solo pátrio, uma vez que lavrada pelo escrivão da armada e dada a sua natureza narrativa.” (A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 15, 2005, Fortaleza, CE. Disponível em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.)

<sup>72</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 01 dez. 2017.

<sup>73</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 1.

<sup>74</sup> A este respeito, Afranio de Carvalho explica: “O registro das posses era feito pelos vigários das freguesias do Império, definindo-se, portanto, a competência dos registradores, desde os primórdios registraes, pela situação do imóvel. O registro paroquial servia, nesse

Em seguida, a Lei Orçamentária n. 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 1846, implementou o registro de hipotecas no país cuja economia era predominantemente agrícola, permitindo que a terra servisse como suporte do crédito<sup>75</sup>. É possível perceber que a maior preocupação do legislador era com a proteção do crédito hipotecário, de modo que a tutela jurídica da propriedade ficava em segundo plano, como lastro para a segurança creditícia.

Contudo, o registro hipotecário não produziu os resultados desejados, principalmente, pela ausência de individualização das propriedades e seus proprietários, o que revigorou a necessidade de prévia regularização da propriedade. No dia 25 de julho de 1854, foi apresentado o projeto de lei na Câmara dos Deputados, convertido na Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, que criou o Registro Geral dos atos de transmissão da propriedade imobiliária, com o intuito de conferir segurança ao crédito, atraindo todos os direitos reais imobiliários<sup>76</sup>.

Dentre as inovações, é possível destacar: a restrição do objeto das hipotecas sobre bens imóveis; a transmissão da propriedade após a transcrição, em oposição à tradição, com produção de efeitos perante terceiros dali em diante, embora não gerasse prova de domínio; a escritura como substância do ato; a criação da prenotação para garantir a prioridade no trâmite das hipotecas, bem como a forma taxativa dos ônus reais, objetos de transcrição<sup>77</sup>.

Nos termos da lei, somente haveria produção de efeitos perante terceiros se o título fosse inscrito no registro competente. Ou seja, antes do registro do título no registro de imóveis, não havia transmissão de direitos reais, mas tão somente um

---

tempo, para a legitimação das posses e, mais tarde, para a prova de ancianidade destas, no usucapião. Assim, após os latifúndios das sesmarias, cuja extensão a fatal de gente explicava, apareceram com o povoamento os minifúndios das posses legitimadas pela satisfação dos requisitos de “cultura efetiva e morada habitual”. CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 2.

<sup>75</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 3.

<sup>76</sup> BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 31.

<sup>77</sup> BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 31.

negócio com eficácia no plano das obrigações, desprovido de efeitos *erga omnes*. Porém, o registro não produzia presunção relativa de propriedade, de modo que era necessário provar a propriedade por outros meios.

Logo, a Lei 1.237 e seu regulamento introduziram grandes inovações, que são refletidas no atual sistema de registro imobiliário, representando um verdadeiro antecedente do registro imobiliário vigente.

De outro lado, o surgimento do registro imobiliário também está relacionado ao desenvolvimento industrial, em que a grande necessidade de crédito demandava uma maior segurança aos credores de garantias reais, com a necessidade de assegurar a publicidade das hipotecas, de forma ampla, segura e estável<sup>78</sup>.

Contudo, esse sistema em vigor até o advento do Código Civil de 1916 era incompleto, pois somente previa a inscrição de direitos suscetíveis de hipoteca e demais direitos reais de garantia, desprezando as demais formas de transmissão de propriedade, como a *causa mortis*, a judicial e a usucapião<sup>79</sup>.

Entendia-se que solenidade destas formas de transmissão dispensava o registro, que somente seria necessário para os atos informais, praticados entre vivos. Somente com o surgimento do Código Civil de 1916 esse cenário foi alterado, conforme escreve Luiz Guilherme Loureiro<sup>80</sup>:

“O princípio estabelecido no Código Civil foi consagrado nas Leis 4.827, de 07.02.1924, e 18.542, de 24.12.1928; e no Decreto 4.857, de 1939. Os novos diplomas legais estabeleceram a transcrição em caráter geral, de forma a abranger, entre outros atos: os formais de partilha; as sentenças de usucapião; a arrematação e adjudicação de imóvel em hasta pública, etc.”

---

<sup>78</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 642.

<sup>79</sup> BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p.31.

<sup>80</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 644.

Desse modo, o Código Civil ampliou os atos sujeitos a registro e inaugurou o princípio da continuidade<sup>81</sup>, que é um dos princípios fundamentais do atual sistema imobiliário. Além disso, o Código manteve a transcrição como forma de transferência da propriedade e acrescentou a presunção de domínio em favor do titular registral<sup>82</sup>.

A propósito, vários princípios registrais adotados atualmente foram previstos no Código Civil de 1916, como por exemplo: o princípio da prioridade (parágrafo único do art. 833), legalidade (art. 834), especialidade (art. 846), publicidade (art. 856), inscrição (arts. 530 e 676). A Lei 6.015 de 1973, a seu tempo, foi responsável pelo atual sistema de registro imobiliário brasileiro, substituindo a transcrição pela matrícula ou fôlio real, na qual são centralizados todos os atos relacionados a determinado imóvel.

Vale recordar que, no modelo das transcrições, não havia qualquer centralização das informações relacionadas a determinado imóvel. Os direitos reais ingressavam de forma esparsa no livro de registro de imóveis e eram ligados aos proprietários, e não ao imóvel como ocorre nos dias atuais, de forma que a pesquisa da história dos títulos de propriedade demandava uma ampla consulta, por vezes em vários livros.

O sistema de registro de fôlio real provocou uma profunda mudança, ao prever que cada imóvel tem uma única matrícula que concentra todas as informações. Por isso, é organizado segundo o imóvel e não o seu titular, como era no sistema anterior. Essa inovação, além de aprimorar a dinâmica dos serviços prestados pelas serventias de registro de imóvel, trouxe maior segurança jurídica aos negócios imobiliários.

Com a edição da Lei 6.015/1973, a técnica da escrituração dos livros foi alterada e cada imóvel passou a ter uma matrícula com todos os atos de registro e

---

<sup>81</sup> A este respeito, Afranio de Carvalho (1998, p.8) sustenta: “Foi o Regulamento da Lei n. 4.827, de 1924, consubstanciado no Dec. N. 18.542, de 1928, da autoria principalmente de Filadelfo Azevedo, que, embora tolhido pela autorização legislativa que o circunscrevia a mera consolidação, prestou ao registro de imóveis o mais assinalado benefício, ao introduzir nele o princípio de continuidade, mediante a exigência, para qualquer transcrição ou inscrição, do registro do título anterior (art. 234; cf. art. 213).”

<sup>82</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 6.



averbação. Também foi dispensada a técnica de reprodução integral, que se restringiu aos casos expressos na lei.

Assim, o registro consiste no ato principal previsto de forma taxativa na lei, pelo qual são constituídos ou modificados os direitos reais dos imóveis matriculados ou introduzidos atos ou fatos com repercussão na propriedade imobiliária<sup>83</sup>. Já a averbação é um ato secundário que promove a alteração do conteúdo ou efeito do ato principal registrado, bem como a invalidade do registro e a extinção do direito real imobiliário. Forma-se uma cadeia de atos, que possibilita identificar com facilidade a situação do direito real inscrito.

### 4.3. Sistema de registro imobiliário brasileiro

Em relação ao sistema de registro imobiliário, o ordenamento jurídico brasileiro adotou o sistema misto de tradição romana, elegendo posição intermediária entre o sistema francês e o alemão<sup>84</sup>. Diferentemente do sistema francês, cujo negócio jurídico tem aptidão de transferir a propriedade, no Direito brasileiro o contrato produz efeitos apenas no âmbito dos direito obrigacionais. Segundo Orlando Gomes<sup>85</sup>:

“Nas legislações do tipo romano, o título é simplesmente a causa da aquisição. Exige esta, como fonte, o que os alemães chamam negócio causal, mas, pode provir, igualmente, de um fato jurídico “*stricto sensu*”. Esta relação jurídica básica não tem eficácia translativa. A aquisição da propriedade é processo complexo, cujas fases devem ser perfeitamente distinguidas, ainda que, não raro, passem despercebidas ao leigo.”

---

<sup>83</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 597.

<sup>84</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 646-660.

<sup>85</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed., revista, atualizada e aumentada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 153.

Para que a relação jurídica atinja a eficácia real, é necessário o registro do título aquisitivo no cartório de registro de imóveis<sup>86</sup> da circunscrição onde estiver localizado aquele imóvel. Somente após o registro haverá a transmissão da propriedade para o novo titular, com retroação dos seus efeitos desde a data da prenotação. Logo, o título consiste na causa do negócio jurídico, imprescindível para o efeito translativo, o qual deve revestir a forma de escritura pública se o negócio imobiliário for superior a trinta salários mínimos, salvo se houver disposição legal em sentido diverso<sup>87</sup>.

O Direito brasileiro difere-se do alemão, pois neste sistema o registro abstrai-se da sua causa originária e eventual vício no contrato não influenciará os novos titulares de direitos reais, libertando-os de eventuais vícios, em razão da fé-pública do oficial do registro, que proporciona uma presunção absoluta<sup>88</sup>.

Por outro lado, de forma oposta ao ordenamento alemão, o registro no Brasil é vinculado ao negócio jurídico, razão pela qual qualquer defeito no instrumento translativo repercutirá no direito real, provocando a perda da propriedade pelos adquirentes posteriores. Em outras palavras, a eficácia do registro imobiliário é atrelada à validade do título aquisitivo<sup>89</sup>.

É importante ressaltar que o sistema brasileiro separa os planos da eficácia obrigacional e real, na medida em que diferencia o título do modo. O primeiro consiste na origem da transferência da propriedade, já o segundo tem a finalidade de complementá-la para produzir efeitos contra todos<sup>90</sup>.

---

<sup>86</sup> Nos termos do art. 1.245 do Código Civil "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis." [...]

<sup>87</sup> Código Civil, "Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País."

<sup>88</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 354-355.

<sup>89</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 137

<sup>90</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 138

Uma vez registrado o título aquisitivo, cria-se um dever jurídico oponível contra todos, que exclui as condutas prejudiciais ao exercício do direito real e sujeita todos ao dever de abstenção<sup>91</sup>, por ser o direito real absoluto.

Assim, o registro acarreta presunção relativa de propriedade, ou seja, ele produzirá efeitos jurídicos até que seja invalidado, e o ônus de provar a mácula no negócio será do interessado no cancelamento.

#### **4.4 Características do registro**

É importante ressaltar que a expressão registro tratada neste tópico refere-se ao registro em sentido amplo, que abrange todos os assentos registrais, ou seja, é sinônimo de inscrição, em contraposição do seu sentido estrito, que consiste no assento principal que modifica ou cria direitos reais. Para a compreensão do atual sistema de registro, é importante analisar as características do atos praticados dos assentos registrários.

#### **4.5 Constituição da propriedade**

Um dos principais efeitos do registro encontra-se previsto no art. 1.227 do Código Civil<sup>92</sup>, segundo o qual, o direito de propriedade sobre imóveis é constituído pelo registro, momento em que a propriedade do alienante será transferida para o adquirente, revestindo-o do título formal de propriedade.

---

<sup>91</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 34.

<sup>92</sup> “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 (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

Vale dizer, o simples fato do titular possuir todos os poderes inerentes à propriedade, quais sejam, usar, gozar, dispor e reaver<sup>93</sup>, não o torna proprietário, já que somente o registro do título será capaz de promover o efeito translativo da propriedade.

De forma excepcional, o art. 1.227 prevê exceções à regra de que o registro constitui a propriedade, com destaque para a usucapião e a transmissão *causa mortis*, hipóteses em que o efeito do registro será meramente declaratório. Nesses casos, o ingresso da sentença declaratória de usucapião ou do formal de partilha surtirão efeitos retroativos, uma vez que a propriedade já havia sido adquirida pelo decurso do tempo de posse e pelo princípio da *saisine*<sup>94</sup> respectivamente.

#### 4.6 Prioridade

Dentre as atribuições do registro imobiliário para alcançar a segurança jurídica, é essencial o controle do acesso ao fôlio real, já que é comum o ingresso de inúmeros títulos contendo direitos contraditórios.

Nesse processo de controle, o primeiro ato praticado pelo oficial de registro é prenotar o título apresentado no livro de protocolo, conferindo-lhe um número de ordem que será contínuo e lhe assegurará a prioridade.

Nesse sentido, Afranio de Carvalho<sup>95</sup> escreve que:

“O princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas

---

<sup>93</sup> “Art. 1.228. 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. [...]”

<sup>94</sup> Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

<sup>95</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 181.

se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois.”

Dessa forma, o livro de protocolo é responsável pela organização da entrada dos atos no registro, que confere precedência ao título e preferência do direito real prenotado sob o número mais baixo<sup>96</sup>. Não obstante a previsão na Lei de Registros Públicos, o Código Civil no seu art. 1.246 também prevê que: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

De fato, o artigo estabelece uma ordem de precedência dos títulos apresentados para registro de acordo com a ordem cronológica, sobrestando o ingresso de títulos incompatíveis e posteriores. Em outras palavras, os títulos prenotados com número de ordem mais alto não serão analisados, enquanto vigorar a precedência do título prévio.

A prioridade cessará automaticamente se transcorrer trinta dias do protocolo do título e este não for registrado por omissão do interessado, passando-se à análise do próximo título na ordem.

#### **4.7 Presunção relativa de propriedade**

Uma vez registrado o título aquisitivo no cartório de registro de imóveis, produz-se uma presunção relativa de propriedade em favor daquele que figurar como proprietário no assento. Essa força probante, nos termos do parágrafo

---

<sup>96</sup> Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 186 - 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.

primeiro do art. 1.245 do Código Civil<sup>97</sup>, e do art. 252 da Lei de Registros Públicos<sup>98</sup>, faz com que todos os efeitos do registro sejam produzidos até que ocorra o seu cancelamento. Logo, como a presunção produzida é relativa, o ingresso do título no registro imobiliário não convalida eventuais vícios existentes, sendo possível que o proprietário venha a perder a propriedade no futuro, por meio de uma decisão judicial que decrete a invalidez do registro.

De acordo com Orlando Gomes<sup>99</sup>:

“Presume também que a propriedade pertença à pessoa em cujo nome se registrou, mas a presunção é *juris tantum*, valendo, pois, enquanto não destruída por prova em contrário. O teor do Registro pode não exprimir a verdade; nesta hipótese, ao prejudicado é lícito promover a retificação. Poderá parecer à primeira vista que esse sistema é inútil, mas, em verdade, encerra solenidade vantajosa, à transferência da propriedade imobiliária, dando-lhe certa estabilidade. Primeiro, porque, enquanto o registro não for anulado, subsiste a presunção. Quem adquire bem imóvel confiando na veracidade do seu teor age de boa-fé e pode tornar-se proprietário do bem adquirido, ainda que a alienação tenha sido realmente a *non domino*. Segundo, porque os direitos do terceiro adquirente são resguardados em homenagem à sua boa-fé e como imperativo da necessidade de preservar a segurança das transações que constituem o comércio jurídico.”

O interessado na impugnação do registro tem o ônus de demonstrar a invalidade do título aquisitivo ou do processo de registro, podendo, ainda, cumular com o pedido reivindicatório, para que, após o desfazimento do registro, seja declarada a propriedade em seu favor.

Nesse ponto, merece destaque a Lei 10.931/04, que acrescentou o parágrafo quinto<sup>100</sup> ao art. 214 da Lei 6.015, e prevê a não declaração da invalidade do registro

---

<sup>97</sup> Art. 1.245. [...] “§ 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.”

<sup>98</sup> “Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.”

<sup>99</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed., revista, atualizada e aumentada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.160-161.

se já tiver transcorrido o prazo para o terceiro de boa fé adquirir o imóvel pela usucapião.

Ademais, o Código Civil reduz o prazo da usucapião do terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel com base nas informações do registro, e depois teve o registro cancelado<sup>101</sup>, o que aumenta a segurança jurídica dos proprietários. Desse modo, é possível perceber que o legislador prestigiou o princípio da confiança, a teoria da aparência e a segurança jurídica proporcionada pelo registro<sup>102</sup>.

Não obstante a presunção do registro seja relativa, o ordenamento jurídico também indica uma forma excepcional de registro capaz de produzir efeitos absolutos<sup>103</sup>. Trata-se do sistema Torrens<sup>104</sup> que é um modo especial de registro da propriedade rural, por um procedimento especial de jurisdição voluntária, que ao final, com o trânsito em julgado da sentença, promoverá o registro perante o registro imobiliário. Embora o registro Torrens confira maior segurança jurídica, esse procedimento foi pouco utilizado no país, em razão dos elevados custos e da lentidão do procedimento administrativo de jurisdição voluntária, que requer a

---

<sup>100</sup> Lei 6.015/73. Art. 214. [...] “§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

<sup>101</sup> Código Civil. Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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

<sup>102</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 418.

<sup>103</sup> Lei 6.015/1973. Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

<sup>104</sup> Luiz Guilherme Loureiro esclarece que: “Esse sistema de registro imobiliário deve seu nome à iniciativa do irlandês Robert Torrens (1814-1884) e foi introduzido originariamente na Austrália e hoje é previsto em várias legislações nacionais, inclusive na lei brasileira. A ideia geral que inspirou Torrens era a de criar um título constitutivo de propriedade proveniente diretamente da Coroa Britânica. O título incorpora ainda um plano topográfico detalhado da propriedade elaborado pelo próprio Registro.” (Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 646-660.)

intervenção do Ministério Público. Apenas no Rio Grande do Sul, Mato Grosso, Goiás e Pará contaram com um número maior desses procedimentos<sup>105</sup>.

#### 4.8 Continuidade

De acordo com o princípio da continuidade, os registros devem ser ligados uns aos outros formando uma cadeia de transmissão capaz de provar toda a trajetória daquele imóvel. Em outras palavras, não há registro isolado ou lacuna na cadeia registral, de modo que deve haver conexão entre cada registro prévio e o subsequente.

Os arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73<sup>106</sup> dispõem expressamente sobre o princípio da continuidade, o qual impõe ao oficial de registro de imóveis exigir o registro do título anterior, para manter a cadeia de titularidade.

Acresce-se que o princípio da continuidade, também chamado de trato sucessivo ou trato contínuo<sup>107</sup>, visa assegurar que todos os atos aquisitivos, modificativos ou extintivos de um imóvel sejam inscritos em sua matrícula, espelhando toda a sua história jurídica<sup>108</sup>.

Em termos práticos, aquele que transferir a propriedade deve figurar como proprietário registral do imóvel, na medida em que somente ele terá legitimidade para transferi-lo.

---

<sup>105</sup> Palestra proferida por Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza em 17 de novembro de 2005 – na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro – EMERJ, disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/1615>> Acesso em: 05 jun. 2018.

<sup>106</sup> Lei 6.015/73. Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Lei 6.015/73. Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

<sup>107</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 108.

<sup>108</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 758.



É importante ressaltar que o princípio do trato sucessivo abrange a continuidade em relação ao fôlio real e pessoal. Portanto, além do encadeamento das características e alterações do imóvel, devem também ingressar as modificações qualificativas da pessoa titular do imóvel. Isto é, não só a descrição do imóvel constante do título de transmissão da propriedade deve corresponder à identificação do imóvel no registro, mas também a individualização das pessoas envolvidas, que as distingue das demais.

Esclarece Luiz Guilherme Loureiro<sup>109</sup>:

“Vale dizer, dos assentos existentes em cada fôlio deverá resultar o perfeito encadeamento do titular do domínio e dos demais direitos registrados, assim como a correlação entre as inscrições e suas modificações. Os elementos do trato sucessivo são os seguintes:

A) Sujeito. Deve haver identidade entre a pessoa que outorga o ato dispositivo e a que figura no Registro como a titular do direito que se dispõe.

B) Objeto. Deve existir coincidência na descrição do imóvel constante do fôlio real e do documento a ser registrado. Ademais, o direito transferido deve estar inscrito no Registro em nome daquele que o transfere.

C) Oportunidade e efeito. A exigência de prévia inscrição deve existir no momento da prática do registro respectivo e não naquele em que é lavrado o documento a ser levado a registro, sem prejuízo do dever do notário de verificar e aconselhar a parte quanto à necessidade de registro de título anterior a fim de observar a continuidade dos assentos, sob pena de recusa do acesso do documento notarial à publicidade registral. A inobservância do trato sucessivo não afeta a validade do documento notarial, mas surge como obstáculo ao seu registro.”

Todavia, o princípio da continuidade é amenizado nas hipóteses de aquisição originária, como ocorre na usucapião e na desapropriação, havendo uma quebra na cadeia registral. Além disso, também escapam da obrigatoriedade da continuidade os imóveis públicos, já que não são constituídos pelo registro, mas sim pelo

---

<sup>109</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 757.

ordenamento jurídico, como ocorre com os bens públicos previstos na Constituição Federal de 1988.

Assim, o princípio do trato contínuo tem a finalidade de preservar a perfeita sequência das circunstâncias relacionadas a determinado imóvel, de forma centralizada na matrícula, permitindo-se aferir com segurança a legitimidade de determinado titular, pela sequência de transmissões, assim como todas as informações objetivas do imóvel.

#### **4.9 Publicidade**

A publicidade é um dos mais importantes efeitos do registro e fundamental ao tráfego imobiliário, pois proporciona segurança jurídica, seja ao credor em busca de garantia, seja ao comprador da propriedade imobiliária. Em razão da publicidade, pode-se obter certidão<sup>110</sup> com as informações mais importantes do imóvel, que inclui eventuais limitações ao direito de propriedade.

Aliás, com o registro, os direitos reais ganham cognoscibilidade perante terceiros<sup>111</sup>, tornando possível o conhecimento das situações jurídicas do imóvel. Vale dizer, antes do registro o negócio jurídico valerá apenas entre as partes contratantes.

Nesse sentido, a publicidade é imprescindível para prevenir fraudes, ao eliminar riscos e aumentar a circulação de riquezas. Na verdade, a grande função do sistema de registro de imóveis é permitir o acesso de informações completas e confiáveis dos imóveis, de forma rápida e acessível.

---

<sup>110</sup> Lei 6.015/73. Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2º a fornecer às partes as informações solicitadas.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

<sup>111</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 376.

## 5 USUCAPIÃO

A usucapião<sup>112</sup> é o modo originário de aquisição da propriedade e dos demais direitos reais em virtude da posse continuada no tempo, desde que cumpridos certos requisitos legais. O fundamento da usucapião encontra-se na paz social e na estabilidade das relações jurídicas, uma vez que consolida as aquisições e facilita a prova do domínio, de sorte que reduz as reivindicações e favorece a tranquilidade social<sup>113</sup>.

Com efeito, pela usucapião o possuidor se torna proprietário de forma originária, razão pela qual a aquisição do usucapiente não se funda no direito do titular anterior.

Além de aquisição da propriedade, a usucapião tem a finalidade de sanar os vícios das transmissões derivadas, insuficientes para operar a transferência do domínio<sup>114</sup>, em benefício da segurança jurídica das relações sociais.

Em razão da aquisição ocorrer a título originário, não há incidência do imposto de transmissão sobre bens imóveis; a sentença constituirá exceção ao princípio da continuidade e ingressará no registro imobiliário independentemente do registro do título anterior; e mitiga o princípio da especialidade do registro, ou seja, possibilita-se o registro da decisão judicial ainda que a propriedade e seus titulares não estejam regularmente identificados.

No que se refere ao objeto da usucapião, pode se dar sobre os bens móveis e imóveis, neste caso sobre a propriedade plena ou outros direitos reais. Vale lembrar que nem todos os bens são passíveis de usucapião, mas somente aqueles alienáveis, que estão no comércio, salvo aqueles cuja prescrição não corre contra o

---

<sup>112</sup> O Código Civil, a Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e a Lei 6.969/1981 utilizam o termo usucapião no feminino, em razão da sua origem.

<sup>113</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 446.

<sup>114</sup> PEREIRA, Lafayete Rodrigues. Direito das Coisas, v. 2. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496209>>. Acesso em: 18 jun. 2018.

proprietário. Por esse motivo, não são objeto de usucapião os bens públicos, nem mesmo os dominicais, embora sejam suscetíveis de aquisição por outras formas.

Em relação aos direitos reais, somente podem ser adquiridos por usucapião os que versam sobre coisas prescritíveis, como por exemplo, a propriedade, a servidão, o uso, o usufruto, a habitação e a enfiteuse<sup>115</sup>.

Contudo, certas circunstâncias relacionadas com a pessoa do possuidor impedem a aquisição pela usucapião, em razão do não curso da prescrição, como por exemplo, entre cônjuges, ascendentes e descendentes, representante e absolutamente incapazes. Por isso, tais pessoas não sofrem os efeitos da posse continuada no tempo.

## 5.1 Requisitos da usucapião

Exige-se na usucapião, a concorrência de dois requisitos, a saber, a posse e o decurso de tempo, que variará de acordo com o prazo definido na lei. Nas hipóteses de prazo mais curto, é necessário que também haja justo título e boa-fé.

Nesse sentido, o mais importante requisito da usucapião é a posse, a qual deve ser exercida com *animus domini*, de forma mansa, pacífica, contínua e pública. Ora, a exigência da posse como proprietário afasta a viabilidade de usucapião pelo mero detentor e por quem exerce a posse temporariamente em virtude de direito ou obrigação, já que em razão da origem da posse mostra-se inadmissível a posse com *animus domini*. A doutrina diverge sobre o significado de *animus domini*, mas prevalece o entendimento de que possui a coisa como sua aquele que não reconhece a superioridade do direito de outrem, independentemente de saber que a coisa pertence a terceiro<sup>116</sup>. Não obstante, alguns autores sustentam que o *animus*

---

<sup>115</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed., revista, atualizada e aumentada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 182.

<sup>116</sup> PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 1146.

*domini* relaciona-se com a teoria subjetiva de Savigny, no sentido da vontade de ter a coisa como sua.

Ademais, o exercício da posse deve ser manso e pacífico, sem contestação por terceiros. Vale dizer, essa oposição deve ocorrer antes de se consumir o prazo prescricional da usucapião, por parte de qualquer interessado, bem como do titular da propriedade e dos demais detentores de direitos reais sobre a coisa. Tais atos devem ser legais e eventual ação possessória ou reivindicatória só alterará o caráter pacífico caso seja julgada procedente<sup>117</sup>.

A posse também deve ser contínua, isto é, perdurar durante o prazo legal, que é mais curto em relação aos bens móveis, pela facilidade de circulação e dificuldade de individualização. De outro lado, o prazo da usucapião dos bens imóveis é maior, de forma que é conferido maior prazo para o proprietário se opor ao possuidor<sup>118</sup>.

É importante ressaltar que o lapso temporal será reduzido se houver justo título e boa-fé, pois a maneira de possuir influenciará na usucapião. Assim, o Código Civil prevê diversos prazos para usucapir, a depender dos requisitos para a sua consumação.

Além disso, considera-se justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária, razão pela qual a forma de aquisição da posse é que deve ser analisada para se verificar o vício possessório. Logo, a posse justa é aquela adquirida de acordo com o direito, o que não impede que a posse justa se converta em injusta.

No que tange às posses violentas e clandestinas, enquanto mantiverem essa qualidade serão caracterizadas como mera detenção, de forma que a posse somente nascerá quando se cessar a violência ou a clandestinidade<sup>119</sup>. A posse violenta é aquela adquirida pela força física ou natural e também pela ameaça.

---

<sup>117</sup> PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 1146.

<sup>118</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed., revista, atualizada e aumentada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 183.

<sup>119</sup> Código Civil. Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Por sua vez, a posse clandestina é aquela adquirida de modo oculto daquele que tem interesse em retomá-la<sup>120</sup>. Assim, a posse clandestina carece de publicidade e é desconhecida do possuidor, motivo pelo qual o possuidor não pode tomar qualquer medida para reaver o seu direito. Recorda-se que a posse será considerada pública quando nascer para a vítima a possibilidade de conhecer seu esbulho. Já em relação à posse injusta, ela somente se converterá em justa se alterada a causa possessória, com a retirada da ilicitude de sua origem.

Já a precariedade é a característica da posse que o possuidor recebe com a obrigação de restituí-la e não o faz, abusando da confiança do proprietário ou do possuidor legítimo<sup>121</sup>. Desse modo, a posse nasce justa durante o prazo convencionado e torna-se injusta, em razão do descumprimento da obrigação de restituir, o que faz mudar a causa pela qual se possui.

## **5.2 Espécies de usucapião**

O ordenamento jurídico prevê diversas formas de usucapião de bens imóveis: extraordinária, ordinária, especial, também chamada de constitucional, que se divide em urbano e rural. Ademais, há também a usucapião especial familiar, a coletiva, a indígena e a quilombola.

## **5.3 Usucapião ordinária**

A usucapião ordinária<sup>122</sup> requer a posse contínua, mansa e pacífica pelo prazo de dez anos, com justo título e boa-fé. No tocante ao justo título, é aquele com

---

<sup>120</sup> PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 1086.

<sup>121</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 156-157.

<sup>122</sup> Código Civil. Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

aptidão, em tese, para a transmissão da propriedade ou de outros direitos reais, mas que não o faz em razão de algum vício de natureza formal ou substancial<sup>123</sup>. Ou seja, esse título é aquele que, em abstrato, continha negócio jurídico hábil para transferir a propriedade, mas em razão de algum defeito, mostra-se insuficiente para a aquisição da propriedade a título derivado. Acresce-se que a usucapião ordinária exige também a boa-fé subjetiva durante o prazo para consumação, que refere-se ao desconhecimento do defeito relacionado com a posse.

Ademais, o parágrafo único do art. 1.242 prevê a redução do prazo de usucapião para cinco anos, se atendidos requisitos adicionais, como a posse-trabalho e o registro da aquisição onerosa da propriedade, que veio a ser cancelado posteriormente. Assim, a posse-trabalho é consubstanciada por fixar moradia habitual no imóvel ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo. Tratam-se de investimentos que atendem não apenas o interesse econômico, como também o interesse social ao longo do prazo da usucapião.

Já o segundo requisito é o ingresso do título no registro de imóveis, após a qualificação do oficial, com o seu lançamento no livro 2 - registro geral. É possível perceber a tutela da aparência da autenticidade do título qualificado pelo oficial de registro que, e em seguida, foi cancelado por vício de natureza formal ou substancial, seja de nulidade, anulabilidade ou até mesmo inexistência.

Além disso, é viável a usucapião pelo prazo de cinco anos ainda que não cancelado o registro do título, com a finalidade de sanar a mácula incidente na aquisição derivada, que recebe o nome de usucapião tabular. Aliás, essa modalidade de usucapião poderá ser alegada inclusive como matéria de defesa na ação de invalidade do título de transmissão da propriedade.

---

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

<sup>123</sup> PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 1164.

## 5.4 Usucapião extraordinária

A modalidade de usucapião extraordinária é prevista no art. 1.238 do Código Civil<sup>124</sup>, o qual estabelece que será adquirida a propriedade pelo decurso do prazo de quinze anos sem interrupção, ainda que não haja justo título e boa-fé. Observa-se que o referido artigo prevê o maior prazo de aquisição da propriedade<sup>125</sup>, na medida em que requer menos requisitos, quais sejam, apenas a posse do imóvel durante o prazo de quinze anos. Trata-se da modalidade de usucapião mais comum, que tem como requisito o exercício da posse contínua por quinze anos com ânimo de dono.

Lembra-se que o prazo de quinze anos será reduzido para dez se além da posse forem realizados investimento de caráter produtivo ou cultural, nos termos parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil, o que a doutrina denomina de “posse-trabalho”.

Além de poder ser adquirida a propriedade por usucapião, também podem ser adquiridos os direitos reais sobre coisa alheia, como servidão, e enfiteuse, o usufruto, o uso, a habitação e a anticrese<sup>126</sup>.

## 5.5 Usucapião especial urbana e rural

O ordenamento jurídico também prevê a usucapião especial ou constitucional, instituído pela Constituição Federal, dividindo a usucapião especial em rural e

---

<sup>124</sup> Código Civil. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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

<sup>125</sup> Vale lembrar que o art. 1.379, parágrafo único, do Código Civil definiu o prazo de vinte anos para a usucapião da servidão aparente sem justo título.

<sup>126</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 454.



urbana. Vale dizer, a Constituição de 1934 introduziu a modalidade rural, ao passo que a atual Constituição<sup>127</sup> criou a usucapião especial urbana.

Desse modo, são requisitos para a usucapião especial rural: o exercício da posse por cinco anos contínuos em imóvel rural de até cinquenta hectares, que o possuidor não seja proprietário de qualquer outro imóvel e o torne produtivo pelo seu trabalho ou estabelecimento de moradia.

Em relação à usucapião especial urbana, é regulada pela Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade<sup>128</sup> e no art. 1.240 do Código Civil<sup>129</sup>. O possuidor deve possuir o imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos, com a finalidade de moradia e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Caso o imóvel seja superior a duzentos e cinquenta metros quadrados não será possível a usucapião especial urbana, devendo se valer da usucapião extraordinária ou ordinária.

---

<sup>127</sup> 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.

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

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

<sup>128</sup> Lei 10.257/2001. Art. 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.

<sup>129</sup> Código Civil. Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

## 5.6 Usucapião familiar

Por sua vez, a usucapião familiar consiste na aquisição da metade do imóvel pertencente ao cônjuge ou companheiro que abandonou o lar em benefício daquele que continuou habitando o imóvel, o qual obterá o domínio integral. Para tanto, deverá exercer posse exclusiva do imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados por dois anos, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano durante o prazo da usucapião.

Cuida-se da modalidade de usucapião com menor período de posse exigido em lei, que será contado a partir da vigência da Lei 12.424 de 2011, de forma a evitar a repentina perda da propriedade pelo cônjuge ou companheiro que abandonou o lar.

## 5.7 Usucapião coletiva

Por fim, o art. 10 do Estatuto da Cidade<sup>130</sup> prevê a usucapião coletiva com nítido cunho social, dos núcleos urbanos informais cuja área de cada possuidor seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados, após a divisão da área total pelo número de possuidores. Tais imóveis devem ser ocupados durante cinco anos com o propósito de moradia, de forma não delimitada. Ao final do procedimento, com o deferimento da usucapião, será formado um condomínio *pro indiviso* por todos os possuidores, com a mesma fração ideal.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves<sup>131</sup>: “O exercício do direito de propriedade tem tido seu perfil modificado principalmente nas zonas mais densas, que são as urbanas. As modificações nesse campo visam a tornar possível a

---

<sup>130</sup> Lei 10.257. Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

<sup>131</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 40.

coexistência de um sem-número de proprietários em áreas relativamente pouco extensas, e, mais, acomodar o exercício de seus respectivos direitos à ideia da função que devem exercer”.

Além do mais, o art. 1.228, §4º do Código Civil estabeleceu a hipótese de alienação compulsória do proprietário em favor de considerável número de pessoas que exerçam a posse de boa-fé por mais de cinco anos, e que houverem realizados obras ou serviços de interesse social. Trata-se de mais uma modalidade de perda da propriedade por sentença judicial, seja de imóvel rural ou urbano, de extensa área. Assim, o legislador permite ao juiz analisar em cada caso o que seja extenso imóvel por meio do conceito indeterminado.

Desse modo, uma vez preenchidos os requisitos legais, nasce o direito potestativo dos possuidores de adquirirem o imóvel pelo pagamento da justa indenização, ainda que contra a vontade do proprietário<sup>132</sup>. É importante ressaltar que o art. 1.228, §4º não é uma hipótese de usucapião. Nesse caso, o instituto ora tratado terá utilidade quando não se atender os requisitos para a usucapião. Após o pagamento da justa indenização pelos beneficiários, a sentença será registrada no registro imobiliário.

## **5.8 Usucapião indígena**

A situação jurídica dos índios é regulada pela Lei 6.001 de 1973 – Estatuto do índio. De acordo com essa lei, os índios são submetidos à tutela da União enquanto não se integrarem à civilização. Logo, o índio é incapaz desde o nascimento, independentemente de qualquer medida judicial, que somente cessará pelo cumprimento dos requisitos do art. 9 da Lei 6.001, quais sejam, idade mínima de 21 anos, conhecimento da língua portuguesa, aptidão para o exercício de qualquer atividade útil à sociedade, consciência dos usos e costumes nacionais, e decisão judicial ou da Fundação Nacional do índio (Funai) a ser homologado pelo Poder

---

<sup>132</sup> PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 1137.

Judiciário. Desse modo, o índio poderá propor a ação de usucapião se tiver plena capacidade, e na sua falta, deverá ser representado pela Funai.

Nesse sentido, a lei classifica como nulo o ato praticado entre o índio e a pessoa estranha à comunidade indígena, se não houver a participação da Funai, salvo se reverter em benefício do índio que tenha conhecimento do ato praticado.

O art. 32 do Estatuto do índio dispõe que: “São de propriedade plena do índio ou da comunidade indígena, conforme o caso, as terras havidas por qualquer das formas de aquisição do domínio, nos termos da legislação civil.” Ademais o art. 33 estabelece a usucapião em favor dos índios integrados ou não que possuem imóvel inferior a cinquenta hectares, por dez anos contínuos. Essa modalidade de usucapião aplica-se apenas às áreas rurais e particulares, nos termos do parágrafo único do art. 33, da Lei 6.001.

Por outro lado, as terras habitadas pelos silvícolas são classificadas como bens públicos federais, razão pela qual não são passíveis de serem usucapidas. Por fim, a competência para julgar os índios é da Justiça Federal.

## **5.9 Usucapião quilombola**

Outra espécie de usucapião é a prevista no art. 68 das Disposições Constitucionais Transitórias, que beneficia os remanescentes das comunidades quilombolas<sup>133</sup>, ou seja, dos descendentes dos escravos que escaparam ao tempo

---

<sup>133</sup> Decreto 4.887. Art. 2º Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de auto-atribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.

§ 1º Para os fins deste Decreto, a caracterização dos remanescentes das comunidades dos quilombos será atestada mediante autodefinição da própria comunidade.

§ 2º São terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos as utilizadas para a garantia de sua reprodução física, social, econômica e cultural.

§ 3º Para a medição e demarcação das terras, serão levados em consideração critérios de territorialidade indicados pelos remanescentes das comunidades dos quilombos, sendo facultado à comunidade interessada apresentar as peças técnicas para a instrução procedimental.

da escravidão e continuem ocupando as terras<sup>134</sup>. Nos termos do art. 68: “Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos.”

Assim, os remanescentes dos quilombolas cujas terras foram transmitidas por gerações antes da edição da Constituição Federal de 1988 são agraciados com a qualidade de titulares, já que o registro será feito em nome da associação da comunidade. Vale ressaltar que o Decreto n. 4.887/03 que regulamenta o procedimento de titulação das terras dos remanescentes quilombolas teve sua constitucionalidade contestada por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade 3.239, a qual foi julgada improcedente pelo Supremo Tribunal Federal.

Verifica-se, portanto, que essa modalidade de usucapião representa mais um instrumento de proteção da posse pelos remanescentes da comunidades quilombolas.

---

<sup>134</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 458.

## 6 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Antes da vigência da Lei 13.105 de 16 de março de 2015, a usucapião somente era reconhecida pela esfera judicial, hipótese na qual o mandado expedido pelo juiz era inscrito no registro de imóveis, após o trânsito em julgado da sentença. Contudo, essa sistemática foi completamente alterada pela introdução da usucapião extrajudicial.

Vale dizer, o art. 1.071 da Lei 13.105 acrescentou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos e introduziu a usucapião extrajudicial, como uma nova forma alternativa à usucapião judicial, muito mais ampla do que a usucapião administrativa prevista na Lei 11.977/2009, que era restrita aos casos de regularização fundiária. Trata-se de uma das mais importantes medidas inseridas dentro da tendência de desjudicialização<sup>135</sup>, ampliando as atividades extrajudiciais das serventias notariais e registrais.

Além disso, a usucapião extrajudicial é também chamada de administrativa, já que a formação do título será realizada em campo apartado do Poder Judiciário. Assim, a usucapião extrajudicial perante o registro imobiliário tem um amplo escopo, permitindo todas as formas de usucapião, com um procedimento mais célere e menos oneroso, que possibilita a materialização do direito fundamental à propriedade e confere segurança jurídica às relações possessórias abrangidas pela prescrição aquisitiva.

Aliás, a disciplina exaustiva da usucapião extrajudicial exprime o incentivo pelo esfera administrativa, o que segundo Leonardo Brandelli<sup>136</sup> seria uma preferência pelo procedimento de usucapião perante o registro de imóveis. Apesar de ser facultativa, é provável que a usucapião extrajudicial se tornará a via prioritária para o reconhecimento da aquisição da propriedade pelo decurso do tempo, nos

---

<sup>135</sup> A desjudicialização significa a busca de mecanismos alternativos de prevenção e resolução de conflitos, com a consequente redistribuição de competências a setores diversos do Poder Judiciário, principalmente, a partir da vigência do novo Código de Processo Civil.

<sup>136</sup> BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 131.

casos em que inexistir conflito prévio, tendo em vista a maior celeridade e o menor custo do procedimento. Na impossibilidade do prosseguimento pela via extrajudicial, por impugnação do proprietário ou de qualquer outro titular de direito, poderá se recorrer à esfera judicial para solucionar a controvérsia.

Além do mais, é possível ao autor da ação de usucapião requerer a suspensão do processo pelo prazo de 30 dias ou até mesmo a desistência do processo judicial, com a finalidade de iniciar o procedimento extrajudicial, de acordo com o art. 2, §2º do Provimento 65 do CNJ.

É importante lembrar que a escolha pela esfera administrativa facilita a obtenção do título formal de propriedade e não impede a utilização do processo judicial. Assim, será possível o reconhecimento do pedido de usucapião extrajudicial pelo oficial de registro de imóveis, independentemente de homologação judicial e intervenção do Ministério Público, quando as partes forem capazes e inexistir litígio.

Assim, as partes podem escolher o procedimento extrajudicial, que será dirigido pelo oficial de registro de imóveis com atribuição territorial sobre o imóvel usucapiendo, que decidirá sobre o deferimento ou indeferimento do pedido. Logo, por se tratar de direito patrimonial disponível, com partes maiores e capazes, é dispensada a via judicial e torna-se possível o desenvolvimento amistoso pela via administrativa.

## **6.1 Procedimento**

A usucapião extrajudicial é instaurada mediante requerimento expresso do interessado, perante a serventia de registro de imóveis do local da circunscrição<sup>137</sup> do imóvel usucapiendo. Assim, a competência para processamento da usucapião será do oficial de registro de imóveis em que o imóvel está localizado e, se situado em mais de uma circunscrição, naquela que possuir a maior parte dele.

---

<sup>137</sup> É importante esclarecer que o território brasileiro é dividido em circunscrições imobiliárias estabelecidas pelas leis estaduais de organização judiciária, de forma que em cada circunscrição imobiliária existe apenas um registro de imóveis.

Tem legitimidade para requerer o reconhecimento da usucapião extrajudicial a pessoa natural ou jurídica, de forma a atender o princípio da instância ou rogação<sup>138</sup>, segundo o qual o oficial de registro de imóveis só pode atuar depois de provocado pela parte, por ser vedada a atuação de ofício. Assim, o pedido deve ser formulado por todos os compossuidores, de modo que ambos devem figurar como requerentes, se forem casados ou conviverem em união estável.

É importante ressaltar que o requerimento inicial deverá conter: *i)* a qualificação completa do requerente ou requerentes; *ii)* a qualificação do imóvel objeto do pedido, de acordo com a planta e o memorial descritivo, com a indicação do número da matrícula ou transcrição, e se o imóvel é urbano ou rural, informação que será comprovado por certidão do Município ou do Incra *iii)* a exposição dos fatos e fundamentos do pedido, com menção do tempo de posse, a sua descrição desde a origem, e o *animus domini*; *iv)* a existência de benfeitoria, edificação ou qualquer outra acessão no imóvel, bem como menção à data de sua realização, ao autor da obra e a regularidade da mesma, com as certidões negativas do INSS e a existência de habite-se; *v)* a existência de título, com sua descrição completa; *vi)* a adição de posses, com a narração da ligação entre os possuidores; *vii)* a anuência do requerente casado ou em união estável, caso o usucapiante exerça os atos de posse exclusivamente, com esclarecimento da comunicabilidade do bem; *viii)* fundamentos de direito sobre a espécie de usucapião pretendida; *ix)* a descrição dos gravames inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo.

Como se nota, o direito à usucapião deve ser fundamentado e especificar o modo de aquisição da posse, o tempo decorrido e a modalidade de usucapião pretendida. Em suma, devem ser demonstrados todos os requisitos materiais e fáticos para que haja a aquisição da propriedade, detalhando por exemplo, a existência de justo título, *accessio possessionis*, posse de boa ou má-fé<sup>139</sup>.

---

<sup>138</sup> Lei 6.015/1973. Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

[...]

<sup>139</sup> BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 138.



Ademais, é imprescindível comprovar o interesse de agir do usucapiente, nos termos do art. 13, §2º, do Provimento 65 do CNJ, :

“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.”

Como se nota, a usucapião extrajudicial não pode ser utilizada como forma de ludibriar a legislação notarial e registral, sobrepondo-se à ordinária forma de transmissão da propriedade pelo registro do título aquisitivo. Assim, deve-se comprovar o interesse de agir pelo empecilho do registro do título aquisitivo, uma vez que a usucapião deve ser utilizada como modo subsidiário de aquisição e regularização da propriedade, isto é, quando inviável o registro do título aquisitivo. Vale dizer, a usucapião não pode servir para trapacear a legislação tributária, uma vez que não incide imposto de transmissão na usucapião, tampouco as leis notariais e de registro.

Acresce-se que o valor do imóvel a ser declarado no requerimento será o valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural, ou na sua ausência, o valor de mercado aproximado. Aliás, esse valor será utilizado para fins de envio de declaração sobre operações imobiliárias – DOI para a Receita Federal.

Assim, o requerimento do procedimento extrajudicial de usucapião deve ser expresso, por instrumento público ou particular com firma reconhecida, com o pedido de lançamento do requerimento no livro de protocolo e, ao final, o acolhimento da

usucapião extrajudicial. Uma vez prenotado o requerimento da usucapião, a prioridade produzirá efeitos até que o pedido seja acolhido ou rejeitado<sup>140</sup>.

Contudo, a paralisação do procedimento por mais de 30 (dias) ou o não cumprimento das intimações formuladas poderá caracterizar a desídia do interessado, que provocará o arquivamento do pedido. Com isso, perde-se a prioridade decorrente do lançamento no protocolo e será necessária a propositura de novo requerimento de usucapião.

Argumenta-se, ainda, a impossibilidade de recepção do procedimento de usucapião extrajudicial para fins de exame e cálculo, uma vez que o resultado final dependerá de vários desdobramentos futuros<sup>141</sup>. Por esse motivo, não é possível que o registrador examine previamente os documentos apresentados de forma exaustiva e calcule o valor dos emolumentos devidos, com a demonstração da viabilidade do registro, dos vícios impedidos ou a negativa ao registro.

A parte legitimada a requerer a usucapião deve ser representada por advogado, munido de procuração com poderes específicos para solicitar a usucapião extrajudicial perante o registro imobiliário, já que se trata de ato que ultrapassa a administração ordinária<sup>142</sup>. Neste ponto a atuação do advogado será imprescindível ao sucesso da usucapião extrajudicial, pois ele orientará a parte do começo ao fim, desde a obtenção da documentação, a elaboração da ata notarial, até o acompanhamento do procedimento extrajudicial, com a solução de eventuais exigências feitas pelo oficial de registro de imóveis.

---

<sup>140</sup> Prov. 65 do CNJ. 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.

<sup>141</sup> Palestra proferida por Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto no Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, com o título “Aspectos práticos da usucapião extrajudicial de acordo com o provimento 65 do CNJ” no dia 13 de abril de 2018. Disponível em: <<http://www.corimg.org/palestras/view/aspectos-praticos-da-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-provimento-65-do-cnj>>. Acesso em: 05 jun. 2018.

<sup>142</sup> Código Civil. Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

§ 2º O poder de transigir não importa o de firmar compromisso.

Uma vez apresentados os documentos previstos no art. 216-A da Lei 6.015, estes serão autuados e iniciará à análise formal do requerimento, ata notarial, com a prova da posse e o tempo em que ela é exercida, planta e memorial descritivo, certidões negativas, justo título ou qualquer documento comprobatório e a procuração do advogado, os quais serão analisados a seguir.

Tais documentos serão apresentados no original, em cópia autenticada ou em cópia simples declarada autêntica pelo advogado ou defensor público<sup>143</sup>, sendo no último caso dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

## 6.2 Ata notarial

A Lei 8.935/94, que regulou os serviços notariais e de registro, foi a primeira disciplina legal a tratar da ata notarial, uma vez que o Código de Processo Civil de 1973 era omissivo acerca do seu cabimento. Somente com a vigência do novo Código de Processo Civil de 2015, houve previsão expressa da ata notarial, dentro do Capítulo XII Das Provas, no art. 384<sup>144</sup>.

Pode-se conceituar a ata notarial como o instrumento público lavrado pelo tabelião de notas, a pedido de pessoa interessada, destinado a conferir fé pública

---

<sup>143</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 4. (...) VIII, § 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.

<sup>144</sup> Código de Processo Civil. Art. 384. “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.”

aos fatos constatados em sua presença, para comprovar sua existência ou seu estado<sup>145</sup>.

Esclarece Carlos Fernando Brasil Chaves e Afonso Celso F. Resende<sup>146</sup> que:

“Ata notarial é o testemunho oficial de fatos narrados pelos notários no exercício de sua competência em razão de seu ofício. A constituição da ata notarial se dá por diversos elementos, realizados livremente pelo notário, diante de sua perspectiva e sensibilidade, segundo o seu parecer, independentemente de posições contrárias, ou seja, é o testemunho segundo o qual o notário relata fatos que vê e sente, diante de elementos por ele escolhidos.”

Todavia, a ata notarial se diferencia da escritura pública, tanto na finalidade da lavratura, quanto no seu objeto. Na ata notarial não há manifestação de vontade, mas somente a narrativa objetiva e imparcial, conforme a percepção do notário, ao passo que na escritura pública há recepção de vontade das partes e é realizada de acordo com a vontade do solicitante. Além disso, o objeto da ata notarial será subsidiário, pois poderá ser lavrada ata notarial de tudo aquilo que não for objeto de escritura pública.

Assim, a ata notarial tem grande importância como meio de prova de fatos jurídicos, que serão fielmente constatados pelo tabelião de notas ou preposto encarregado, sendo possível provar o conteúdo de páginas da internet, discussões em assembleias empresárias e até mesmo atos de posse como será visto a seguir.

Esclarece Daniel Assumpção que<sup>147</sup>:

“Ainda que tenha passado a ser considerada uma prova típica pelo Novo Código de Processo Civil, a ata notarial possui natureza híbrida, a exemplo do que ocorre com a prova emprestada. Tem uma

---

<sup>145</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. rev. São Paulo: Método, 2014. p. 461.

<sup>146</sup> CHAVES, Carlos Fernando Brasil; REZENDE, Afonso Celso F. Tabelação de notas e o Notário Perfeito. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 271.

<sup>147</sup> NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016. p. 680-681.

forma documental, que será uma ata lavrada pelo tabelião, mas seu conteúdo é de prova testemunhal, já que o teor da ata notarial será justamente as impressões do tabelião a respeito dos fatos que presenciou.”

Embora a ata notarial seja um requisito expresso da usucapião extrajudicial, também pode ser utilizada na usucapião judicial, contribuindo para a instrução probatória e a celeridade do provimento judicial<sup>148</sup>. Ou seja, é possível por meio da ata notarial atestar: *i)* o tempo de posse no imóvel, bem como de eventual *sucessio possessionis*; *ii)* a existência do imóvel, eventuais construções ou benfeitorias realizadas pela possuidor; *iii)* colher as declarações dos confrontantes e do titular do domínio sobre a posse.

Ao receber o pedido de lavratura da ata notarial, o tabelião deve se informar sobre os aspectos da posse do imóvel usucapiendo, no que diz respeito à forma de aquisição da posse, o tempo de posse, as causas suspensivas e interruptivas da prescrição e, por fim, a espécie de usucapião requerida.

Para isso, o tabelião de notas deve relatar a situação da posse conforme captado pelos seus sentidos ao diligenciar no imóvel, de modo a descrever com fé pública o que foi percebido sem qualquer juízo de valor. Para isso, é importante que o notário se desloque até o imóvel e conste na ata tudo que viu, já que a ata notarial é o instrumento sensitivo do oficial de registro de imóveis. Ou seja, na ata notarial será atestado o conteúdo que o oficial de registro de imóveis precisa saber para reconhecer a aquisição da propriedade pela usucapião. É importante lembrar que não é possível se lavrar ata notarial apenas com declarações do requerente, pois é imprescindível que contenha outras provas, como por exemplo depoimento de testemunhas, imagens, documentos e sons gravados em arquivos eletrônicos<sup>149</sup>.

---

<sup>148</sup> ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. A Usucapião Extrajudicial após a Lei 13.465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTAxMzE=>>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

<sup>149</sup> ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. A Usucapião Extrajudicial e o Provimento 65 do CNJ. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTA0NDQ=>>>. Acesso em: 15 mai. 2018.

Em relação à diligência do tabelião ou preposto escrevente ou substituto, é atribuição do tabelião do Município da respectiva área, ainda que localizada em mais de um Município, desde que a maior parte esteja situada naquele para o qual recebeu a delegação<sup>150</sup>. Assim, apesar da diligência não ser obrigatória, tem grande importância para conferir segurança jurídica à usucapião pretendida. Dessa forma, a ata notarial prevista no art. 4, I, do Provimento 65 do CNJ deve ser lavrada pelo tabelião do Município onde encontra-se situado o imóvel, apesar de ser possível a lavratura de outras atas notariais sem diligência por notários de outras localidades.

Ressalta-se a inovação trazida pelo art. 4º, §7º, do Provimento 65 do CNJ<sup>151</sup>, que permite a lavratura de outras atas por tabeliões diversos, ainda que por tabelionato de notas situado em outro Município, desde que não seja necessária diligência no imóvel usucapiendo.

Como se nota, é possível lavrar mais de uma ata notarial para fins de instruir o procedimento extrajudicial de usucapião e provar a posse, se após o encerramento da primeira ata, ainda restarem outros elementos a serem provados, de forma que serão analisadas em conjunto pelo oficial de registro de imóveis.

No que se refere aos emolumentos pela lavratura da ata notarial, esta é considerada ato com conteúdo econômico, nos termos do art. 26 do Provimento 65 do CNJ:

“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

---

<sup>150</sup> Prov. 65 do CNJ. 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.

<sup>151</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 4º. [...] § 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.

urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.”

Ademais, a diligência<sup>152</sup> será cobrada separadamente pelo valor previsto na tabela de emolumentos estadual, bem como serão restituídos os gastos com transporte, alimentação e estadia, caso a lavratura da ata notarial demande mais de um dia. Assim, tanto as despesas com emolumentos como a aferição dos custos com deslocamento, alimentação e estadia devem ser cobradas de forma antecipada<sup>153</sup>.

De início, o tabelião deve qualificar o requerente ou requerentes da ação de usucapião e mencionar a apresentação do documento de identidade. Também é imprescindível verificar se o imóvel corresponde aquele constante da planta e do memorial descritivo.

É importante também colher declarações de confinantes, vizinhos ou outras pessoas que tenham presenciado os atos de posse ao longo dos anos<sup>154</sup>. Enfim, devem ser descritas todas as circunstâncias acerca de quem exerce os atos de posse, o lapso temporal e a qualidade da posse, se essa é *ad interdicta* ou *ad usucapionem*. Para essa última finalidade, é importante coletar elementos de prova, como por exemplo, contas de IPTU, água, luz, telefone, fotografias dos possuidores no imóvel, os quais também serão inseridos na ata<sup>155</sup>. Aliás, a ata também deverá descrever a situação do imóvel, se há benfeitorias ou plantações, quem as realizou e as tem utilizado. Dessa forma, dispõe o art. 5o, § 2o, do Provimento 65 que: “Podem

---

<sup>152</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 26. 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.

<sup>153</sup> ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. A Usucapião Extrajudicial e o Provimento 65 do CNJ. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTA0NDQ=>>>. Acesso em: 15 mai. 2018.

<sup>154</sup> BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 147.

<sup>155</sup> ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. A Usucapião Extrajudicial após a Lei 13.465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTAxMzE=>>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

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.”

No entanto, é dispensável a descrição exata do imóvel, uma vez que nem sempre o notário disporá de todos os elementos técnicos e geográficos para essa finalidade, apesar de ser cabível ao solicitante contratar profissional técnico para acompanhar os trabalhos, indicando as descrições levantadas<sup>156</sup>.

No processo de usucapião judicial, é comum os juízes ordenarem a realização de perícia no imóvel objeto da ação de usucapião, hipótese em que o perito examina todo o imóvel e descreve o que encontrou, de forma semelhante à ata notarial lavrada por tabelião de notas. Logo, a ata notarial faz as vezes da perícia ordenada no procedimento judicial e confere segurança jurídica ao ato praticado perante o registrador.

O tabelião deve advertir o requerente e as testemunhas de que qualquer declaração falsa ou omissão configura o crime de falsidade, e sujeita às penas previstas na lei. Lembra-se que deve ser inserido no final da lavratura do instrumento que a ata notarial não tem valor de confirmação ou estabelecimento de propriedade, mas apenas tem a finalidade de instruir o requerimento extrajudicial de usucapião, com a finalidade de cientificar o solicitante.

### **6.3 Planta, memorial descritivo**

Além da ata notarial, o procedimento deve ser instruído com planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado com a completa identificação do imóvel usucapiendo e dos demais confrontantes. Também devem assinar e consentir ao trabalho elaborado, o solicitante do pedido de usucapião, que pode ou não ser o possuidor, bem como todos os titulares de direitos registrados ou

---

<sup>156</sup> BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 148.



averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes.

Na planta e no memorial descritivo serão apontados o imóvel objeto do procedimento de usucapião e seus confrontantes pelos seus números de matrícula ou transcrição, com menção dos titulares de direitos sobre tais imóveis, com qualificação que permita sua identificação. Com isso, permite-se ao Oficial detectar tanto o imóvel como os titulares de direitos envolvidos no processo, em atendimento ao princípio da especialidade.

De acordo com Afranio de Carvalho<sup>157</sup>: “O princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Esse princípio, consubstancial ao registro, desdobra-se o seu significado para abranger a individuação obrigatória de: a) todo imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio ou sobre um número indefinido de imóveis; b) toda dívida que seja garantida por direito real, pois a quantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional.”

Ademais, a planta e o memorial descritivo devem atender ao princípio da especialidade, segundo o qual o imóvel deve ser perfeitamente individualizado, pela indicação de suas características, confrontações, área, denominação, código. Se rural o imóvel, deverá constar os dados do CCIR (certificado de cadastro de imóvel rural), e caso seja urbano, logradouro, número e designação cadastral<sup>158</sup>.

Aliás, dentre tais elementos, a confrontação é a que permite a melhor identificação do imóvel. Nota-se que não é possível identificar o imóvel pela simples descrição geométrica do imóvel, motivo pelo qual deve-se indicar as confrontações por meio dos limites e nomes. Vale dizer, a confrontação abrange as linhas de limites e os nomes dos confrontantes. Embora estes sejam variáveis, aqueles são fixos e permitem a amarração geográfica do imóvel com a sua correta delimitação do espaço terrestre por ele ocupado.

---

<sup>157</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 203.

<sup>158</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 8a ed. rev. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 571.

Além disso, é imprescindível que haja a concordância de todos os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo bem como dos confrontantes, permitindo-os impugnar o pedido.

É importante também explicitar a existência de anuência outorgada previamente na forma do art. 13<sup>159</sup>, do Provimento 65 do CNJ, se for apresentado justo título ou instrumento que comprove a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhada da quitação. Além disso, deve ser apresentado certidão do distribuidor cível com a finalidade de provar a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários, relacionada ao imóvel usucapiendo. Nesse sentido, prevê o parágrafo 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.

Com efeito, também será informado o nome dos confrontantes ou titulares de direitos que não outorgaram anuência prévia, qualificando-os com todos os elementos disponíveis, principalmente, o endereço para se promover a intimação. Assim, é importante indicar as notificações que serão realizadas pelo registrador.

---

<sup>159</sup> Prov. 65. 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 seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

Acresce-se a importância de o procedimento ser instruído com matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes. Na hipótese de ausência de registro do imóvel, após a busca em todas as circunscrições cujo imóvel pertenceu, com a emissão das respectivas certidões negativas, o Provimento 65 do CNJ viabiliza o procedimento extrajudicial de usucapião, com a menção dessa informação<sup>160</sup>.

Nesse mesmo sentido, o Provimento 260 da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais, no art. 1.018-A, §6º, possibilita o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel não matriculado, contanto que seja certificado não se tratar de área pública.

Além disso, Narciso Orlandi Neto<sup>161</sup> sustenta ser possível a usucapião extrajudicial, ainda que não seja localizado o proprietário ou seja ele desconhecido. Neste caso, se todos os registros imobiliários cujas circunscrições o imóvel pertenceu certificarem que não foi possível localizar o proprietário, o procedimento independe de anuência do proprietário, uma vez que o imóvel não o tem ou é desconhecido.

Convém lembrar que o fato de não haver registro do imóvel usucapiendo não resulta a presunção de que o imóvel seja público, de forma que compete ao ente público provar que o imóvel é de sua propriedade, de acordo com a jurisprudência do STJ<sup>162</sup>.

Por outro lado, Leonardo Brandelli<sup>163</sup> ressalta a necessidade de identificar a matrícula ou a transcrição do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, sob

---

<sup>160</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

(...)

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;

<sup>161</sup> Palestra proferida na OAB/SP sobre a usucapião extrajudicial no Novo CPC no dia 23/06/2016, disponibilizada em 13/07/2016. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=5N0Ck-4NShU>> Acesso em: 05 jun. 2018.

<sup>162</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp 674.558/RS, julgado em 13/10/2009, publicado no DJe 26/10/2009. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=200400717107&dt\\_publicacao=26/10/2009](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200400717107&dt_publicacao=26/10/2009)>. Acesso em: 14 mai. 2018.

<sup>163</sup> BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 154.

pena de inviabilizar o procedimento pela via extrajudicial. Segundo Brandelli, nesse ponto há distinção da usucapião judicial e extrajudicial, em que o mandado judicial será registrado independentemente da localização do registro anterior, já que não requer concordância de qualquer interessado.

Em relação à usucapião de unidade de condomínio, não será necessária a planta, se o condomínio estiver registrado no registro de imóveis, com a descrição de cada apartamento, o que é suficiente para se caracterizar o imóvel objeto da usucapião.

Aliás, na hipótese de usucapião de unidade autônoma de condomínio edilício, será suficiente a notificação do síndico para manifestar acerca do procedimento, dispensando-se a anuência dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel confinante<sup>164</sup>.

#### **6.4 Certidões negativas**

Devem também ser apresentadas as certidões negativas<sup>165</sup> da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Tratam-se das certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal, tanto cível como criminal, em ambas as instâncias, assim como na Justiça do Trabalho. A finalidade da juntada de tais certidões é demonstrar a inexistência de ações com potencialidade de repercutir na posse do imóvel usucapiante, notadamente, ações possessórias e reivindicatórias.

---

<sup>164</sup> Código de Processo Civil. Art. 246. § 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

<sup>165</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 4º [...] 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 usucapião;

Na hipótese de a certidão indicar a existência de ação, será fundamental esclarecer o conteúdo da ação e a razão pela qual não repercutirá na posse do usucapiendo, o que será apreciado pelo registrador.

### **6.5 Justo título ou qualquer outro documento que faça prova da posse**

Exige-se também o justo título ou outro documento capaz de provar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse. Primeiro, é importante esclarecer que o justo título será necessário quando a modalidade de usucapião pretendida o exigir. Ou seja, na maioria dos casos o justo título será dispensado, podendo-se apresentar guias de impostos pagos, recibo de pagamento de compra do imóvel ou até mesmo um compromisso de compra e venda.

O justo título<sup>166</sup> é aquele que teria aptidão, em tese, para transferir a propriedade ou outros direitos reais, se não contivesse nenhum vício impeditivo<sup>167</sup>. Apesar do potencial de transferir a propriedade ou outros direitos reais, a existência de vício de natureza formal ou substancial a impede, não restando outra solução que não seja a usucapião.

Ressalta-se que a posse do adquirente fundada no justo título presume-se de boa-fé, ou seja, admite-se prova em sentido contrário, mas o ônus será da parte que a alegar, a quem caberá demonstrar que o possuidor tinha ciência de não ser justa a posse<sup>168</sup>. Desse modo, a presunção relativa de boa-fé se esvaziará diante da prova da má-fé do possuidor.

---

<sup>166</sup> Enunciado n. 89 do CEJ: “A expressão justo título, contida nos arts. 1.242 e 1.260 do CC, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro”.

<sup>167</sup> PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 1164

<sup>168</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 175.

Nesse ponto, dispõe Carlos Roberto Gonçalves<sup>169</sup> que “o justo título capaz de empresar boa-fé à posse, para fins de usucapião ordinário, deve ser hábil para transmitir o domínio, se não contiver nenhum vício impeditivo dessa transmissão. No entanto, para fins de qualificação da posse como de boa-fé, para fins exclusivamente possessórios, não se exige que seja capaz, em tese, de transmitir o domínio, sendo definido simplesmente como a causa jurídica, a razão eficiente da posse. Nessa visão, um contrato de locação, de comodato, de compromisso de compra e venda, bem como a cessão de direitos hereditários configuram um estado de aparência que permite concluir estar o sujeito gozando de boa posse, devendo ser considerado justo título para os fins do parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil.”

Ademais, na hipótese de ausência ou insuficiência de justo título ou outro documento que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, caberá o procedimento de justificação administrativa perante a própria serventia de extrajudicial, nos termos do art. 216-A, §16, da Lei 6.015 de 1973.

## **6.6 Análise dos documentos, notificação e publicação do edital**

Após os documentos serem protocolados e autuados, o registrador procederá ao seu exame formal e, se estiver em ordem, dará continuidade ao procedimento, com realização de buscas no registro de imóveis, a notificação dos confrontantes e dos titulares de direitos que não houverem anuído anteriormente.

Contudo, caso se verifique de plano a irregularidade dos documentos apresentados, será elaborada nota devolutiva fundamentada, com todas exigências para o prosseguimento do feito. Nesse caso, o interessado poderá requerer ao oficial do registro de imóveis que suscite o procedimento de dúvida ao juiz competente.

Com a intimação dos confrontantes e dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, caso não haja impugnação, serão intimados para

---

<sup>169</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 177.

se manifestar sobre o pedido no prazo de quinze dias a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município pessoalmente, por meio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento<sup>170</sup>.

Na hipótese do ente público notificado não se manifestar, o procedimento terá regular andamento, sendo admitida a manifestação do órgão público em qualquer fase. Em seguida, será publicado edital<sup>171</sup> com a finalidade de cientificar terceiros eventualmente interessados, para se manifestarem no prazo de quinze dias contados da publicação.

Por outro lado, se houver impugnação, o registrador deverá tentar conciliar as partes envolvidas. Nesse caso, a celebração do acordo possibilita que o procedimento continue pela esfera extrajudicial, ao passo que sua inexistência, acarreta a remessa ao Poder Judiciário.

Caso não haja qualquer impugnação, o mérito do pedido de usucapião será apreciado pelo registrador, o qual pode concluir pelo registro<sup>172</sup> ou pela emissão de nota devolutiva, contra a qual é possível suscitar dúvida. Na primeira hipótese, será aberta nova matrícula, salvo se o pedido de usucapião recair sobre a totalidade do

---

<sup>171</sup> Prov. 65 do CNJ. 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;

requerente;

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

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.

<sup>172</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

bem e o imóvel encontrar-se matriculado. Neste último caso, o reconhecimento da usucapião extrajudicial será averbado na própria matrícula existente, de acordo com o art. 20 do Provimento 65 do CNJ.

Contudo, se o reconhecimento extrajudicial da usucapião recair sobre fração de imóvel, ou sobre parte ou a totalidade de dois ou mais imóveis, será aberta nova matrícula, devendo ser averbado o remanescente ou o encerramento, respectivamente.

Além disso, a abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação do habite-se<sup>173</sup> e prevê o parágrafo 4º, do art. 20, do Prov. 65 do CNJ que:

“§ 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.”

Dessa forma, é possível perceber a mitigação da formalidade dos registros oriundos do procedimento de usucapião extrajudicial, o que vai ao encontro da ideia de regularização da titularidade formal das propriedades. Vale dizer, a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual não pode o registrador exigir o habite-se ou até mesmo a instituição do condomínio edilício<sup>174</sup>.

Em relação aos imóveis onerados com restrições administrativas ou gravames judiciais, não há impedimento ao reconhecimento da usucapião, os quais serão mantidos e deverá o requerente buscar o cancelamento à autoridade

---

<sup>173</sup> Prov. 65 do CNJ. Art. 20, [...] § 3o A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de *habite-se*.

<sup>174</sup> Apesar disso, Narciso Orlandi Neto<sup>174</sup>, antes da edição do Provimento 65 sustentava ser imprescindível à usucapião extrajudicial de unidade autônoma de condomínio, o prévio registro do próprio condomínio no registro imobiliário, já que o apartamento representa uma fração ideal do respectivo terreno. Palestra proferida na OAB/SP sobre a usucapião extrajudicial no novo CPC no dia 23/06/2016, disponibilizada em 13/07/2016. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=5N0Ck-4NShU>> Acesso em: 05 jun. 2018.



expedidora da ordem<sup>175</sup>. Desse modo, os ônus não serão desconstituídos de forma automática pela usucapião e dependerão de futura discussão judicial.

## 6.7 Impugnação

A via extrajudicial somente terá cabimento na usucapião não contenciosa, em que não haja contestação expressa do pedido. Ou seja, a impugnação de qualquer interessado devidamente fundamentada acarreta a necessária atração do Poder Judiciário. Contudo, antes da remessa à via judiciária, o registrador tentará conciliar as partes, e se for infrutífera, o processo será remetido ao juiz competente para apreciar a impugnação. Nesse caso, o requerente terá a oportunidade de aditar o requerimento de usucapião extrajudicial, para adequá-lo ao processo judicial.

Ademais, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, no item 429.2, do capítulo XX, dispõem que são consideradas “infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião; e a que o oficial de registro de imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.”

Desse modo, a referida norma administrativa antevê a possibilidade do registrador rejeitar a impugnação por ato motivado, com as razões da impugnação, correndo o procedimento pela forma extrajudicial se o impugnante não recorrer no prazo de 10 (dez) dias. Assim, somente a contestação ao pedido de usucapião

---

<sup>175</sup> Prov. 65 do CNJ. 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.

extrajudicial devidamente fundamentada terá aptidão de sobrestar a via administrativa.

Assim, a usucapião prosseguirá pela via extrajudicial desde que não haja impugnação, já que apenas o Poder Judiciário detém competência para resolver tais conflitos.

### **6.8 Alterações promovidas pela Lei 13.465/2017**

Neste ponto, merece destaque uma importante novidade trazida pela Lei 13.465 de 2017, fruto da conversão da Medida Provisória 759 de 2016, publicada no Diário Oficial da União no dia 12 de julho de 2017. Nos termos da recente lei, haverá a presunção de anuência do titular de direito real registrado na matrícula do imóvel, que for notificado do procedimento extrajudicial de usucapião e se silenciar. Ou seja, cria-se uma presunção de concordância do proprietário do imóvel que se manter inerte após ser cientificado da instauração da usucapião extrajudicial.

Vale a pena lembrar que antes dessa novidade legislativa, a literalidade da lei era em sentido oposto, isto é, o silêncio do titular de direito real era tido como discordância, o que provocava o esgotamento da via administrativa e tornava inevitável a via judicial.

Esse era o ponto mais delicado do instituto, pois tornava imprescindível a anuência expressa não só do proprietário do imóvel, mas também dos demais titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel. Ao interpretar o silêncio como discordância, o dispositivo reduzia consideravelmente o êxito do pedido extrajudicial, tornando indispensável a judicialização da usucapião.

Ao tratar da presunção da concordância do proprietário tabular, o senador Romero Jucá, relator da Comissão Mista sobre a Medida Provisória 759<sup>176</sup>, manifestou-se:

“Essa presunção não atenta contra direito de propriedade; pelo contrário, ela o prestigia, ao enfatizar a função social e ao afastar as famosas condutas ardilosas de proprietários tabulares que, mesmo já sabendo da caracterização do usucapião, cobram um “vintém” para expressarem a sua concordância expressa.”

Além do mais, a presunção de consentimento com o silêncio já é conhecida pela legislação em outras situações que implicam possível perda da propriedade, a exemplo da retificação extrajudicial de matrículas e de registros (art. 213, § 4o, da Lei 6.015, de 1973).”

Desse modo, a alteração promovida no procedimento extrajudicial de usucapião provoca uma ampliação significativa no alcance do instituto, aumentando o sucesso do pedido perante o registro imobiliário, o que contribui para a desobstrução da justiça, uma vez que grande parte dos pedidos de usucapião não são objeto de contestação por interessados certos<sup>177</sup>, como confinantes, titulares de domínio, detentores de direitos reais ou possuidores.

Ora, a maior probabilidade de êxito do procedimento de usucapião extrajudicial, permite a regularização das propriedades informais situadas à margem do sistema legal, de forma rápida e segura, de modo a possibilitar que o registro de imóveis reflita a realidade fática.

Aliás, a insuficiência dos mecanismos tradicionais de regularização da propriedade tem feito com que o legislador busque novos instrumentos para ordenar as situações fáticas de posse, com a finalidade de inseri-las dentro do sistema

---

<sup>176</sup> BRASIL. Senado Federal. Parecer da Comissão Mista da Medida Provisória n. 759, de 2016. Brasília, 2017. p. 156. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=5281144&disposition=inline>>. Acesso em: 13 ago. 2017.

<sup>177</sup> MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. A desjudicialização da usucapião imobiliária. 2016. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016, p. 22. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/19149/2/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa%20de%20Mello.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

formal de registro imobiliário e converter a posse em propriedade. Logo, permite-se conferir maior segurança jurídica aos bens ligados ao pleno desenvolvimento da pessoa humana, com a proteção do patrimônio mínimo e a tutela do consumidor<sup>178</sup>.

---

<sup>178</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária. 2016. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Minas Gerais, 2016, p. 104. Disponível em: <[http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_CoutoMRCM\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_CoutoMRCM_1.pdf)>. Acesso em: 18 jun. 2018.

## 7 CONCLUSÃO

A sociedade atual é cada vez mais marcada pela velocidade e complexidade das relações privadas, em que negócios são realizados à distância, com predomínio da impessoalidade, de modo que é imprescindível o sistema jurídico prever mecanismos capazes de conferir respostas rápidas e efetivas, o que se tem alcançado com muito sucesso pela esfera extrajudicial.

Não há dúvida de que tanto a Lei 13.465 como o provimento 65 do CNJ aumentarão significativamente a eficácia do instituto da usucapião extrajudicial e, conseqüentemente, fomentarão a regularização da titularidade formal das propriedades, inserindo-as no sistema legal vigente e promovendo, além da segurança jurídica, o direito à moradia.

A nova modalidade de usucapião perante o oficial de registro de imóveis, nos casos em que inexistente conflito, produzirá inúmeros benefícios para a sociedade, seja pela maior celeridade no desfecho de tais procedimentos, seja em virtude da redução de processos submetidos ao judiciário.

Além disso, a proteção jurídica da titularidade formal da propriedade permite o acesso ao crédito mais barato e incentiva as transações imobiliárias, porquanto são reduzidos os custos de transação e os riscos envolvidos. A posse, por se tratar de um estado de fato de difícil comprovação, é insuscetível de ser oferecida como garantia, motivo pelo qual é fundamental a sua conversão em propriedade, por meio do ingresso no registro de imóveis.

Uma vez registrada a propriedade, há inserção no sistema de proteção legal de forma individualizada e especializada, por meio do qual é conferida publicidade de suas características em único local. Com isso, a confiança gerada pelo registro faz com que seja possível alcançar seu principal objetivo, de garantir segurança nas relações jurídicas imobiliárias. Acresce-se que a dinâmica das relações imobiliárias requer a facilidade nas obtenções das informações imobiliárias, o que é alcançado por meio da certidão expedida pelo oficial de registro de imóveis, a qual reproduz a sua atual situação jurídica.

Desse modo, a usucapião extrajudicial deve ser vista como importante instrumento de regularização da titularidade da propriedade, capaz de sanar os vícios do título e atribuir a qualidade de proprietário formal ao antigo possuidor. Com isso, verifica-se que a Lei 13.465 e o Provimento 65 do CNJ foram ao encontro do movimento de desjudicialização, pois consolidaram o procedimento de usucapião extrajudicial, que incentivará a regularização das propriedades informais de forma mais rápida e eficaz.

Assim, a propriedade informal deteriorada poderá ser fortificada pela publicidade registral, aumentando o patrimônio que pode ser oferecido em garantia real. A transformação do patrimônio “podre” em ativo trará inúmeros benefícios não só para o proprietário registral, como para toda a economia e a sociedade, já que, frequentemente, a moradia informal é o único bem que pode ser utilizado como garantia. Assim, uma vez regularizado, permitirá o acesso ao crédito mais acessível.

Portanto, é fundamental a regularização das meras situações de posse, ainda mais quando seus titulares já preencheram os requisitos da usucapião, mas não têm o título de propriedade. A exclusividade do Poder Judiciário para declarar a aquisição da propriedade pela usucapião era insuficiente para alterar o cenário de informalidade das propriedades no país, o que, contudo, é aperfeiçoado com a entrada em vigor da usucapião extrajudicial.

Com isso, o sistema registral ganha robustez, ao fortalecer a confiança da publicidade das informações registradas. Na medida em que mais imóveis ingressam no sistema legal, o registro de imóveis passa a refletir mais fidedignamente a realidade existente, tornando possível ao Poder Executivo definir políticas públicas e promover os equipamentos urbanos necessários para a urbanização.

Por fim, é inquestionável a relevância do papel dos notários e registradores, ao atuar na realização normal e espontânea do direito, com o objetivo de cumprir o ordenamento jurídico voluntariamente. Ainda que a atividade notarial e registral seja prestada de forma pública, ela opera o desenvolvimento das relações privadas, proporcionando segurança aos cidadãos e paz social, liberando as relações dos riscos que lhes são atinentes.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, João Alberto de, “Desjudicialização: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrais”. Rev. Fac. Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 59, p. 101 a 122, jul./dez. 2011. Disponível em: <<https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/viewFile/151/140>>.

Acesso em: 01 dez. 2017.

ARONNE, Ricardo. Propriedade e Domínio: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional. 2. ed. atual. Simone Tassinari Cardoso. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. A Usucapião Extrajudicial após a Lei 13.465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTAxMzE=>>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. A Usucapião Extrajudicial e o Provimento 65 do CNJ. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTA0NDQ=>>>. Acesso em: 15 mai. 2018.

ÁVILA, Humberto. Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. São Paulo: Malheiros, 2005.

BARROSO, Luís Roberto Barroso, 2007. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do direito: o triunfo tardio do direito constitucional no

Brasil. *Revista Eletrônica sobre a Reforma do Estado (RERE)*, Salvador, Instituto Brasileiro de Direito Público,

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BOBBIO, Norberto. Da estrutura à função – novos estudos de teoria do direito. Barueri: Manole, 2007.

BONAVIDES, Paulo. Curso de Direito Constitucional. 26 ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

BRANDELLI, L. . Atas Notariais. In: Leonardo Brandelli. (Org.). Ata Notarial. 1ed. Porto Alegre-RS: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004, v. 1, p. 37-73. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8991-8990-1-PB.pdf>>. Acesso em: 01 dez. 2017.

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria Geral do Direito Notarial. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 15, 2005, Fortaleza, CE. Disponível



em: <<http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

BRASIL. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l9514.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm#usucapiaosec aoi.](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#usucapiaosec aoi.)>. Acesso em: 08 jun. 2018

BRASIL. Lei 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

BRASIL. Lei 13.465, DE 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro

de 2001, e os Decretos-Leis n<sup>os</sup> 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n<sup>o</sup> 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n<sup>o</sup> 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 08 jun. 2018.

CARVALHO, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CASSETTARI, Christiano. Elementos de Direito Civil. São Paulo: Saraiva, 2011.

CASSETTARI, Christiano. Separação, divórcio e inventário por escritura pública: teoria e prática. 7a ed. São Paulo: Método, 2015.

CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil; REZENDE, Afonso Celso F. Tabelionato de notas e o Notário Perfeito. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. *Revista CEJ* 1.3. 1997. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/ojs2/index.php/revcej/article/view/123/166>>. Acesso em: 18 jun. 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião como derivada de aquisição da propriedade imobiliária. 2016. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Minas Gerais, 2016. Disponível em: <[http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_CoutoMRCM\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_CoutoMRCM_1.pdf)>. Acesso em: 18 jun. 2018.

DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS HUMANOS. Assembleia Geral das Nações Unidas em Paris. 10 dez. 1948. Disponível em: <[http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/por.pdf](http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/por.pdf)>. Acesso em: 30 nov. 2017.

DIP, Ricardo. Sobre a função social do registrador de imóveis. Revista de direito imobiliário, n. 56, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./jun. 2004. p. 58-70. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI056/pdf.PDF>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

DIAS, João Paulo, Pedroso, João. As profissões jurídicas entre a crise e a renovação: o impacto do processo de desjudicialização em Portugal. Revista do Ministério Público, Lisboa, a.23,n.91, jul./set. 2002, p.11-55. Disponível em: <<http://www.ces.uc.pt/publicacoes/oficina/ficheiros/181.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

EL DEBS, Martha Elias. Legislação Notarial e de Registros Públicos para Concursos. 1a ed. Salvador: Juspodivm, 2015.

FACHIN, Luiz Edson, PIANOVSKI, Carlos Eduardo. A dignidade da pessoa humana no direito contemporâneo: uma contribuição à crítica da raiz dogmática do neopositivismo constitucionalista. Revista trimestral de direito civil: RTDC, v. 9, n. 35,

p. 101-119, jul./set. 2008. Disponível em: <<http://www.anima-opet.com.br/pdf/anima5/Luiz-Edson-Fachin.pdf>>. Acesso em: 01 dez. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Parte geral e LINDB. 15 ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

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

FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. Direito civil e constituição - de uma abordagem de conteúdo a uma abordagem programática. In: Luciana Costa Poli; César Augusto de Castro Fiuza; Elcio Nacur Rezende;. (Org.). Direito Civil. 1ed. Florianópolis: FUNJAB, 2013, v.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil. teoria geral dos contratos. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. IV, t. I.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed., revista, atualizada e aumentada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

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

GUSTIN, Miracy Barbosa de Souza; DIAS, Maria Tereza Fonseca. (Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

HESSE, Konrad. A Força Normativa da Constituição. Tradução de Gilmar Ferreira Mendes. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1991.

FRATTARI, Rafael. O projeto de pesquisa e a iniciação científica em Direito. Belo Horizonte: Meritum: 2014.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5 ed. São Paulo: Método, 2014.

MAUS, Ingeborg. O Judiciário como superego da sociedade. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. A desjudicialização da usucapião imobiliária. 2016. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Pós-Graduação em Direito. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/19149/2/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa%20de%20Mello.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2017.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 1 dez. 2017.

NETTO, Menelick de Carvalho. A hermenêutica constitucional sob o paradigma do estado democrático de direito. In: OLIVEIRA, Marcelo Andrade Cattoni de (coord.).

Jurisdição e hermenêutica constitucional no Estado Democrático de Direito. Belo Horizonte: Mandamentos, 2004.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016.

PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 9a ed. São Paulo: Manole, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil – Vol. IV. 25. ed. atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das Coisas, v. 1. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496209>>. Acesso em: 18 jun. 2018.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das Coisas, v. 2. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496209>>. Acesso em: 18 jun. 2018.

PERLINGIERI, Pietro. Perfis do Direito Civil: Introdução ao Direito Civil Constitucional. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Direito imobiliário – Teoria e prática. 7a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 37 ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. Normas constitucionais e direito civil. Revista da Faculdade de Direito de Campos, n. 4/5, 2004. Disponível em: <<http://www.uniflu.edu.br/arquivos/Revistas/Revista04e05/Docente/10.pdf>>. Acesso em: 08 jun. 2018.