

UNIVERSIDADE TUIUTI DO PARANÁ

ALEX MARINHO

REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS

CURITIBA

2017

ALEX MARINHO

REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas da Universidade Tuiuti do Paraná, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Jorge de Oliveira Vargas

CURITIBA

2017

TERMO DE APROVAÇÃO

ALEX MARINHO

REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS

Esta monografia foi julgada e aprovada como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito no Curso de Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas da Universidade Tuiuti do Paraná.

Curitiba, de de 2017.

Bacharelado em Direito
Faculdade de Ciências Jurídicas
Universidade tuiuti do Paraná

Professor Dr. Eduardo de Oliveira Leite
Coordenador do Núcleo de Monografias
Faculdade de Ciências Jurídicas
Universidade Tuiuti do Paraná
Curso de Direito

Orientador:

Prof. Jorge de Oliveira Vargas
Universidade Tuiuti do Paraná

Banca Examinadora:

Professor
Universidade Tuiutu do Paraná

Professor
Universidade Tuiuti do Paraná

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus. Agradeço também a meus pais Renato e Marlene que foram usados pelo nosso criador para me trazer a esse mundo e que nunca mediram esforços para me dar educação e incentivo, para que eu pudesse correr atrás de meus ideais, e que sempre acreditaram em mim.

Agradeço a minha irmã Renata que sempre com muito carinho compartilhei momentos felizes em nossa convivência na infância e até os dias de hoje.

Agradeço a minha esposa Valéria que desde o começo dessa jornada esteve ao meu lado com muito amor e compreensão.

Agradeço aos amigos que fiz nessa jornada.

E agradeço também a todos os professores que nos auxiliaram e compartilharam suas experiências e sabedoria no decorrer do curso, um em especial que tive a honra de ter sido orientado para elaboração desse trabalho o Professor Dr. Jorge de Oliveira Vargas.

RESUMO

Usucapião é modo autônomo de aquisição da propriedade móvel ou imóvel , através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, e mediante requisitos previstos em lei. Do latim provém do verbo *usus*(posse) e *capio, capere*(tomar, adquirir), ou seja, adquirir pela posse. A consequência imediata do decurso do prazo legal da posse com os demais requisitos gera efeitos a serem preenchidos para aquisição através de Usucapião. Nesse sentido a pesquisa procura responder quais os requisitos a serem preenchidos no procedimento para o reconhecimento e expedição de título da propriedade diante da Usucapião Extrajudicial. A metodologia empregada para chegar aos objetivos propostos será a análise bibliográfica e jurisprudencial. De obras que tenham como pauta de pesquisa a usucapião de maneira geral, e de obras que tratem especificamente sob o aspecto da usucapião no âmbito extrajudicial.

Palavras-chave: Usucapião. Propriedade. Extrajudicial.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	06
2 ASPECTOS GERAIS: DEFINIÇÃO DE CONCEITOS	07
2.1 MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE QUE NÃO FAZEM O USO DA USUCAPIÃO	10
2.2 USUCAPIÃO: DEFINIÇÃO DO PROBLEMA.....	12
2.3 REQUISITOS DA USUCAPIÃO	13
2.4 TIPOS DE USUCAPIÃO.....	14
3 PROCEDIMENTOS ATUAIS DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO	16
3.1 QUEM PODE USUCAPIR.....	16
3.1.1 A ação	17
4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RECONHECIMENTO	20
4.1 REGISTRO DE IMÓVEIS.....	23
4.2 PUBLICIDADE REGISTRAL	23
4.3 FÉ PÚBLICA	25
4.4 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVÉIS.....	27
4.5 AS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO	30
4.5.1 Os livros de registro	31
5 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO	32
5.1 A INSTRUÇÃO DO PEDIDO.....	33
5.1.1 Recebimento do pedido e protocolo.....	36
6 CONCLUSÃO	42
REFERÊNCIAS	43

1. INTRODUÇÃO

Com a mudança no Código de Processo Civil, Lei 13.105, de março de 2015 em seu art. 1.071 que alterou o capítulo III do Título V da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, em que passou a vigorar acrescentando o art. 216-A. Trata-se da admissão do reconhecimento da usucapião através da jurisdição voluntária, admitindo que o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião seja processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado. “O Tabelionato de Notas também participa do procedimento, lavrando ata notarial em que atesta o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.” (ALVES; PILATI, 2015, p.12)

Este novo procedimento se insere no fenômeno da desjudicialização. Há de fato uma tendência por parte do Legislador de afastar do Judiciário atribuições em que não haja propriamente lide ou em que o objeto de discussão é direito disponível pelos interessados, sendo desnecessária a intervenção dos órgãos de Justiça (ALVES; PILATI, 2015, p.12)

O desenvolvimento deste trabalho visa explicar os requisitos a serem preenchidos diante do procedimento do reconhecimento de propriedade via usucapião extrajudicial, os efeitos gerados, além, ainda, dos possíveis defeitos encontrados no processo que não poderão ser sanados e que deverá então ser remetido a apreciação da via jurisdicional para conclusão.

O tema da usucapião será abordado por método dedutivo, utilizando-se de material bibliográfico e jurisprudencial.

No primeiro capítulo é abordado alguns aspectos necessários para o trabalho e aos conceitos gerais do atributo da usucapião, sua colocação no estudo dos direitos reais e sua semelhança com a situação de posse. No capítulo seguinte trata-se sobre os meios de consideração da usucapião que existem atualmente no direito do Brasil. No capítulo final, averigua-se o procedimento extrajudicial colocado pelo novo Código de Processo Civil.

2. ASPECTOS GERAIS: DEFINIÇÃO DE CONCEITOS

Este capítulo da pesquisa está voltado a caracterizar o instituto da usucapião. A abordagem observa os pontos mais relevantes do instituto e aos que sejam mais importantes na determinação do procedimento e também do processo de reconhecimento da usucapião.

Nota-se o lugar correto da usucapião na abordagem sobre os direitos reais, com ênfase na sua relação com a circunstância de posse e sua semelhança com o direito de posse, sendo que usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade.

Posse, na visão de Miranda, é:

Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder *como* o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que só será incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e *alter*, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação *erga omnes*; ou, melhor, real. (2000, p.31)

As grandes teorias que tentam explicar o instituto jurídico da posse são de maneira geral duas: “a subjetiva, desenvolvida por F. von Savigny, e a objetiva, por R. von Ihering” (ALVES; PILATI, 2015, p.13)

A teoria subjetiva preconiza que a posse é a reunião de dois elementos: o *corpus* e o *animus*. O primeiro é o poder físico da pessoa sobre a coisa e o segundo é a vontade de ter a coisa como sua. Já para a teoria objetiva, a destinação da coisa tem importância fundamental. É o critério da destinação econômica da coisa que permite o reconhecimento da posse. Aquele que utilizar a coisa para a sua finalidade é quem tem a posse. Regra geral, no Direito brasileiro vige a teoria objetiva da posse, de Ihering. Diz o art. 1.196 do Código Civil que possuidor é quem tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.(GOMES, 2012, p.33)

Tal teoria divide a posse em direta e indireta, como por exemplo no contrato de locação onde o locatário é possuidor direto da propriedade já o proprietário é possuidor indireto, esta teoria é ainda aplicada para os casos da usucapião em que se faz necessário o *animus* (vontade), *domini* (dono) traduz-se como vontade de agir como se dono fosse, pois sem esse elemento subjetivo não tem como existir a

usucapião. “Diz o art. 1.238 do Código Civil adquirir a propriedade aquele que por 15 (anos), sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel” (ALVES; PILATI, 2015, p.13). Este artigo fala sobre a usucapião extraordinária.

O emprego da teoria subjetiva para a usucapião é advinda de diversas situações atípicas que a aplicação da teoria objetiva poderia trazer. É o exemplo daqueles que detêm a posse em detrimento de permissão do proprietário, como o locador e o comodatário. “Caso fosse entendido que existe a posse, ainda que não haja o *animus* de dono, estes poderiam usucapir o imóvel que utilizam com a autorização do dono”.(ALVES; PILATI, 2015, p.13).

Nesse sentido, se faz importante conceituar a propriedade sob a ótica de alguns estudiosos do assunto.

Gomes (2012, p.34) coloca três possíveis critérios em que é possível conceituar a propriedade. De início o *sintético*, que traz como característica principal da propriedade a subordinação de algo, em seu desenrolar, a um sujeito. O segundo, *analítico*, entende a propriedade como a união de quatro poderes do titular do direito sobre o bem, quais sejam os de usar, fruir, dispor e reaver o objeto de quem quer que o injustamente possua. Por fim o terceiro, *descritivo*, entende a propriedade como direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo.

Alves e Pilati (2015, p. 14) colocam que o objeto do direito de propriedade são bens corpóreos determinados, aos quais seguem os acessórios. O conteúdo do direito pode ser visto sob dois aspectos: intrínseco e extrínseco. Quanto a este, o conteúdo compreende toda a extensão do bem - a discussão quanto à extensão da propriedade foge ao escopo do trabalho. Quanto àquele, o conteúdo são as faculdades do proprietário - usar, fruir, dispor e reivindicar - com as limitações impostas pela ordem jurídica.

Nesse sentido, cabe a colocação de Miranda (2001) a respeito da aquisição da propriedade:

Em toda aquisição de direito há o sujeito que adquire (adquirente), o objeto que se adquire, o modo pelo qual se adquire, que sempre ocorre perante outrem (pessoa ou sociedade). Nos casos em que só a sociedade assiste à formação do nosso direito, a *causa* ou *titulus* é desligado de qualquer pessoa. Nós é que nos inserimos no lugar de outrem, ou é esse que nos põe no seu lugar, ou nós o empurramos do

lugar em que está; porém a lei, que ordinariamente faz justa a causa da aquisição, se o dono da coisa a aliena, raramente sanciona o ato de se afastar a outrem que se achava na relação jurídica como titular dela (p.31)

Neste momento cabe fazer algumas colocações a respeito da usucapião. Um dos motivos de aquisição do direito de propriedade que não se entrelaça a um sujeito específico é justamente a usucapião.

Com isso, cabe citar a indagação feita por Gomes (2012, p.37):

A aquisição da propriedade apresenta um problema que deve ser resolvido pelos doutrinadores e pela legislação. O problema é: o contrato, ou outro ato jurídico, transfere, de si só, o domínio de uma coisa? Ou será necessário um ato posterior? As soluções encontradas para o problema dão origem a três sistemas: romano, francês e alemão.

No intuito de traçar um diálogo entre os autores, cabe explicar as colocações de Alves e Pilati (2015, p.14) que afirmam que no sistema romano a aquisição da propriedade se dá por um único ato. É insuficiente o título para a aquisição. Para a completude da aquisição é necessária a observância de uma forma, na qual a lei atribua o poder de transferir o domínio da coisa: os domínios das coisas são transferidos pelas usucapiões e tradições, não pelos pactos nus. Mas, assim, como exigiam um *modo* para que a propriedade fosse adquirida, os romanos estabeleceram que não bastava a tradição para transferir o domínio, sendo necessário que fosse precedida de uma justa causa. Título e modo, juntos, transferem a propriedade. O modo é necessário ao título, este sendo insuficiente. O título é necessário ao modo, pois, sendo injusto aquele, este não realiza a transmissão. O sistema romano é o seguido pelo Direito brasileiro.

No sistema francês, o título é suporte suficiente para a aquisição, não se precisa de modo. Aos contratos se atribui efeito translativo, desnecessária, portanto, a tradição. No sistema alemão, à semelhança do sistema romano, há dois negócios jurídicos, um sendo a causa do de transferência da propriedade. No entanto, diferente do sistema romano, um ato independe do outro. O ato de transferência da propriedade tem como causa outro negócio jurídico, mas é feita a abstração da causa, a qual não condiciona o ato translativo. A causa, neste sistema, pode tanto ser um negócio quanto um fato jurídico *stricto sensu* (ALVES; PILATI, 2015, p.15)

Ainda sob a ótica de Alves e Pilati (2015, p.16) no Brasil, o sistema de aquisição da propriedade é o romano. No direito brasileiro, é necessário o registro do

título translativo da propriedade no Registro de Imóveis para que se opere a transmissão. O ato de transferência da propriedade não é absolutamente independente da relação jurídica que lhe deu causa, no entanto. Os dois atos, o causal e o translativo, devem existir e ser válidos para que haja transmissão: o translativo por causa da insuficiência para efeitos de transmissão do negócio causal, e o causal porque a presunção de veracidade do registro pode ser combatida com fundamento na relação causal e porque o que se registra é o próprio título causal, não apenas a manifestação de vontade de se transmitir o imóvel para alguém (apesar desta também ser necessária para que se faça o registro).

Estes métodos de aquisição são originários ou derivados, o primeiro caso é quando há existência de relação jurídica, pelas partes do conseqüente e também do precedente. Ou seja, a aquisição originária, é quando não existe relação entre precedente e conseqüente.

2.1 MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE QUE NÃO FAZEM O USO DA USUCAPIÃO

Cabe neste momento da pesquisa, expor de maneira sucinta modos de aquisição de propriedade que não fazem o uso da usucapião.

No art. 1.245 do Código Civil consta que: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis". O registro é o meio de aquisição por fato, da posse de bens imóveis. Porém, não existe registro quando se trata de bens móveis.

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício de atividade de registro (LOUREIRO, 2013, p.264)

A principal função do registro tem relação com a publicidade, sendo este essencial para que haja a transferência quando a aquisição tiver relação direta com o âmbito jurídico.

De acordo com Iglesias (2012, p.300) o registro que se faz da sentença da usucapião e do formal de partilha não tem o poder de transferir o domínio sobre o

imóvel. O domínio já foi adquirido, seja pela usucapião seja pela morte do *de cuius*. O registro, neste caso, ao conferir publicidade à titularidade do imóvel, permite que seus proprietários deles tenham plena disposição.

Na ótica de Alves e Pilati (2015, p.20) a finalidade precípua do processo de reconhecimento de usucapião é dar àquele que adquiriu a propriedade por este modo a titularidade registral do bem. Pela acessão, o proprietário de uma coisa, que se diz principal, adquire a propriedade de outras coisas, ditas acessórias, que se uniram ou incorporaram à sua. É modo originário de aquisição da propriedade.

Nesse sentido Iglesias afirma:

Conceba-se como se queira a família romana, é certa a tendência de evitar a sua desapareição ou quebra. A família, como um todo, torna-se contínua pela herança. A herança significa a continuidade da unidade familiar, com todo um mundo de significados que esta ampara e não apenas, portanto, no que respeita ao patrimonial.
(2012, p.301)

Esta ótica de permanência sob patrimônio da família em um sentido espiritual com as quais os antigos romanos baseavam suas relações está completamente distante da ótica materialista dos tempos atuais, "uma coisa é a estrutura da existência humana; outra coisa é a consciência dela. A consciência poder ser evitada, contornada ou falseada. A realidade, não." (CARVALHO, 2002, p.10) A organização e estruturação familiar e o mistério que a rodeia, que algo que os romanos davam atenção e em suas visões a compreendiam, são ainda notórios, evidentemente, pois são realidades, mas são recusados por sujeitos que restringem insistentemente seu entendimento a aspectos materiais

homens como Friedrich Engels, em seu livro A origem da família, da propriedade privada e do Estado, por exemplo, em que afirma que: a primeira luta de classes que aparece na história coincide com o desenvolvimento do antagonismo entre o homem e a mulher no casamento monogâmico, e a primeira opressão de classe coincide com a submissão do sexo feminino pelo masculino. A causa da desigualdade seria a família, no ato em que o homem toma posse da mulher, impondo a dominação patriarcal. Enquanto houver família, haverá opressão. Estamensagemaindaestábemclaramentedoscomunistas.Nãoéàtoaquebus camtãoiimplacavelmente impor as pautas do movimento gay, da ideologia de gênero, do aborto e do que quer que tirem de suas mentes. Ocorre o que Na esmagadora maioria dos seres humanos, o abismo entre o percebido e o pensado continua imenso e praticamente intransponível (ALVES; PILATI, 2015, p.22)

Ainda segundo Alves e Pilati (2015, p.22) a continuidade patrimonial é algo que permanece no direito e nas consciências. Segundo o art. 1.784 do Código Civil: "Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários." A abertura da sucessão já transmite de *per si* a propriedade dos bens. É o princípio da *saisine*. O registro do formal de partilha, reitera-se, não transmite a propriedade, mas dá a plena disposição dos bens herdados.

2.2 USUCAPIÃO: DEFINIÇÃO DA PALAVRA

Usucapião é em definição geral a aquisição da propriedade. "Não se adquire, pela usucapião, "de alguém". Na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir: não, para se adquirir *de alguém*." (MIRANDA,2001, p.39).

A usucapião engloba tanto bens móveis quanto imóveis. Cabe colocar que o usucapião também diz respeito a direitos reais que não a, propriedade, como a servidão.

Uma das mais acentuadas características do barbarismo vertical consiste em apresentar a força como superior ao direito. O direito não é mais o que é devido à natureza de um ser estática, dinâmica e cinematicamente compreendido, e que, portanto, se funda num princípio de justiça, que consiste em dar a cada um o que lhe é devido e em não lesar esse bem. O direito não é o reconhecimento natural dessa verdade, mas apenas o que provém do arbítrio que possui o *kratos*(o poder) político. O direito natural é postergado, é discutido e é até negado para supervalorizar-se a norma emanada do que possui o *kratos*, o detentor do poder político, a autoridade constituída. A justiça não é mais objeto de especulação. A desconfiança a cerca, a dúvida instala-se, até negar-se, finalmente, qualquer fundamento a essa entidade, que é uma das mais caras virtudes do homem culto. O direito é concedido, as obrigações são determinadas. Não é a obrigação mais uma indicadora de direitos. Quem os estabelece é o Estado por seus órgãos legislativos, e os impõe pela força e os assegura pela sanção legal. (SANTOS, 2012, p.139)

A usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade, por uma posse não interrompida, de alguma coisa durante certo tempo, ou tempo limitado pela lei. É caracterizado como um modo de aquisição, regulado pela teoria geral da posse e da propriedade, este instituto jurídico como sendo o meio pelo qual se adquire o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos lapsos legais que a lei estabelece para esse instituto.

Prescrição aquisitiva do direito de propriedade da coisa imóvel ou móvel. No mesmo sentido dessa definição é um fator como gerador de direito.

A usucapião reclama duas condições, a saber: a atividade singular do possuidor e a passividade geral de terceiros, diante dessa atividade contínua e pacífica, durante vinte anos ininterruptos afirmados. Decorrido este lapso de tempo, toda oposição será inoperante, porque esbarrará no fato consumado.

No fundo, a usucapião confunde-se com a prescrição, porquanto aquele nada mais é do que a prescrição aquisitiva, que é, afinal, um modo de adquirir a propriedade pela posse longa e ininterrupta. Foi para revalidar as aquisições a "Don domino" que o direito criou a prescrição ordinária de dez anos entre presentes e vinte entre ausentes (INOCÊNCIO, 1980, p.22)

Teoricamente, porém, a prescrição distingue-se da usucapião, onde ambos os institutos apresentam, todavia, elementos que lhe são comuns, tempo e inércia do titular de um direito.

Todavia, o mesmo civilista estabelece uma diferenciação, informando que na prescrição há um alcance geral, visto que refere-se ela, indistintamente, a todos os direitos, quando, na usucapião, existe, apenas, o motivo da aquisição da propriedade e os seus desmembramentos, circunstancia esta que se compadece, perfeitamente, com o Código Civil.

No sentido de jurisprudência, a usucapião reclama duas condições, a saber: a atividade singular do possuidor e a passividade geral de terceiros, diante dessa atividade contínua e pacífica, durante trinta anos ininterruptos afirmados. Decorrido este lapso de tempo, toda oposição será inoperante, porque esbarrará no fato consumado.

2.3 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Diferem-se três espécies de requisitos da usucapião: pessoais, reais e formais. Segundo Alves e Pilati (2015, p.20) o requisito pessoal é a capacidade e a legitimidade do usucapiente. Capacidade é a civil, tal qual estatuída no art. 5º do Código Civil. Além da capacidade, requer-se a legitimidade. Normalmente, qualquer pessoa pode adquirir, mas, em determinados casos, essa faculdade sofre restrições decorrentes de diversas situações, inclusive familiar, obrigacional, etc. por parte do

sujeito ativo.

Nas situações em que não corre prescrição também não corre usucapião. Segundo os incisos do artigo 197 do Código Civil, não corre prescrição: entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal, com a exceção da usucapião do art. 1.240-A do Código Civil; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela. (ALVES; PILATI, 2015, p.20)

Requisito real é aquele que diz respeito às coisas que podem ou não ser usucapidas. "Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens públicos. Coloca Campos (1987, p.97) que: "os requisitos formais são, obrigatoriamente, a posse e o transcurso de um determinado lapso de tempo. Às vezes, exigem-se boa-fé e justo título. Os requisitos formais serão vistos quando se tratar das espécies da usucapião.

2.4 TIPOS DE USUCAPIÃO

Obedecendo-se as disposições do Código Civil, e demais decretos ou leis que lhe são subsequentes, e a Constituição Federal, nota-se que se pode fazer uma classificação das modalidades da usucapião, assim discriminadas:

- a) Mobiliário, referindo nos arts. 618 e 169 do Código Civil;
- b) Imobiliário , podendo esta modalidade ser subdividida em:
 - I – Ordinário
 - II – Extraordinário
 - III – “*Pro Labore*” ou rural, ou ainda especial
 - IV – Usucapiões de servidões
 - V – Direitos reais: usufruto, uso habitação e enfiteuse

Os contornos gerais da usucapião são produto da justiça, mas os específicos podem ser determinados pelos órgãos estatais, seja o Poder Legislativo nos países que utilizam o sistema romano-germânico seja o Poder Judiciário nos que utilizam o sistema da *common law*. Considerações de justiça impõem também a diferenciação de situações de usucapião. Aquele que tem a coisa em razão de um título e que confie na justiça do título não pode ser tratado tal qual aquele que obteve a coisa por meio da força. Há algo de análogo entre as situações, o que permite que às duas se

chame usucapião, mas há algo de díspar também. A legislação brasileira prevê as seguintes espécies de usucapião: usucapião extraordinária, ordinária, rural especial, urbana especial, individual e coletiva, usucapião especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel, usucapião indígena e usucapião de comunidades quilombolas. A Medida Provisória n. 2.220, que regulamenta o art. 183, § 1º da Constituição Federal, dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia. Não se trata propriamente de usucapião, mas a ela se assemelha e também será abordada. (LIMA, 2011, p.22)

Nota-se que a usucapião imobiliário extraordinário, a ordinário e os relativos à servidão predial tanto se referem a imóveis urbanos quanto rurais, assim também os direitos reais.

O fundamento racional da usucapião é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas, ou contestações a respeito. O fundamento racional da prescrição reside na ordem social e na estabilidade do patrimônio que exige que as demandas, que são fonte da discórdia, terminem em dado prazo. Por isso se diz que a prescrição é de ordem pública, condicionada a sua existência a motivos de ordem social e não de interesse individual.

3. PROCEDIMENTOS ATUAIS DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO

O reconhecimento pelo Estado de que se operou a usucapião é de todo o interesse para o usucapiente, que terá então toda a facilidade e segurança que lhe puder ser conferida pelos órgãos estatais. Para o reconhecimento da usucapião, têm-se os procedimentos de reconhecimento da usucapião (ALVES; PILATI, 2015, p.56)

Tenha-se em mente os aspectos materiais da usucapião, os quais influenciam a compreensão do procedimento de usucapião. Ao tratar da instrumentalidade do processo. O processo é um método de exercício da jurisdição. A jurisdição caracteriza-se por tutelar situações jurídicas judiciais concretamente deduzidas em um processo. Essas situações jurídicas são situações substanciais (ativas e passivas, os direitos e os deveres, p. ex.) e correspondem, grosso modo, ao mérito do processo. Não há processo vazio; todo processo traz a afirmação de ao menos uma situação jurídica carecedora de tutela. Essa situação jurídica afirmada pode ser chamada de *direito material processualizado* (DIDIER, 2012, p.25)

Alves e Pilati (2015, p. 57) o usucapiente, confiante na justiça da sua reivindicação à propriedade, tem todos os poderes que cabem ao proprietário e tem o poder de impor o reconhecimento da sua propriedade. Hoje o Estado realiza estes poderes para o proprietário. Ora, o direito de propriedade, para que o proprietário do bem de fato tenha segurança na sua defesa, requer um mecanismo de publicidade e segurança que apenas um empreendimento organizado e abrangente pode realizar. E para que o proprietário consiga inserir sua propriedade nesta organização imobiliária ele faz uso dos procedimentos criados pelo Estado.

3.1 QUEM PODE USUCAPIR

Obviamente o pedido feito pode não ser reconhecido pelo juiz. Alves e Pilati (2015, p.57) coloca que também é possível que o juiz termine o processo sem analisar o mérito, quando há alguma causa que o impeça de adentrar no mérito, sendo que o resultado final que se busca com o processo é o reconhecimento da perfeição da usucapião. Este deve ser o conteúdo do ato final, da sentença. Não se pede ao juiz que imponha obrigação ao proprietário anterior do bem ou que

constitua a propriedade em nome do usucapiente.

A sentença diz, na ação de usucapião, que a *certo momento* se usucapiu. É isso o que se *declara*. O registro só tem efeitos que concernem ao próprio registro ou à publicidade. Não é a partir dele que começa a nova propriedade. A nova propriedade — entenda-se a titularidade, ou no tempo, a única titularidade, porque se pode dar que se haja usucapido *res nullius* imobiliária — é *anterior* à sentença, e a sentença declara-a. (MIRANDA, 2000, p.40)

A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.” (ALVES; PILATI, 2015, p.58) Desta maneira, não está relacionado diretamente ao requerimento da parte, nem de ato dela, o proceder o oficial ao registro.

No final de uma decisão a favor, deve o magistrado colocar ao “registre-se de modo que, extraído o mandado, o próprio executor dele pode provocar o oficial do registro.” ALVES; PILATI, 2015, p.58). A estimação do registro é em colocar perante a situação do imóvel a publicidade registraria necessária e contida em lei, permitindo a perfeita disposição do imóvel. De outra maneira, haveria prejuízo ao sistema de registros imobiliários, pois deve este prescrever o mais correto possível os acontecimentos.

3.1.1 A ação

A ação é o ato pelo qual se provoca a atividade jurisdicional. Diferencia a ação, direito abstrato de agir, de demanda, que é o exercício concreto deste direito. Não há maiores inconvenientes práticos em se confundir os dois sob a designação genérica de ação.

A ação tem o intuito de incitar a atividade jurisdicional, Toda ação concretamente exercida pressupõe a existência de, pelo menos, uma relação jurídica de direito substancial. Todos os elementos da relação jurídica discutida em juízo guardam correspondência com os elementos da demanda, numa perfeita simetria: enquanto a relação jurídica de direito substancial tem como elementos os sujeitos, o fato jurídico e o objeto, a demanda tem como elementos as partes, a causa de pedir e o pedido. (LIMA, 2011, p.22)

Segundo Alves e Pilati (2015, p. 39) A ação da usucapião, em verdade, é, como visto acima, apenas um meio de se levar ao conhecimento dos órgãos estatais a situação de domínio sobre o bem em que se encontra o usucapiente. Esta relação de domínio sobre o bem, que se dá perante a sociedade inteira, é a relação que fundamenta a ação da usucapião. A relação não se dá perante o proprietário anterior, uma vez que não há continuidade entre o direito de propriedade extinto e o que surgiu. O proprietário anterior, no entanto, faz parte do processo da usucapião necessariamente, pelo evidente interesse que tem no deslinde da questão.

Portanto, tem-se que os elementos da relação jurídica são: sujeitos: o usucapiente, no lado ativo e no passivo, a sociedade; fato jurídico: o domínio do usucapiente; objeto: o bem usucapido. [...] Analogamente, os elementos da ação são: partes: o usucapiente e a sociedade; causa de pedir: a perfeição da usucapião; pedido: o reconhecimento da aquisição. (ALVES; PILATI, 2015, p.61)

Junto aos elementos da ação, observa-se as condições da ação, sendo o preenchimento condicionado o acesso do juiz no exame do mérito. Há certa desordem entre a crítica das categorias da ação e o mérito, mas este obstáculo não é do desígnio desta pesquisa. As classes são, equivalentes aos elementos da ação. São elas: a legitimidade *ad causam*, a possibilidade jurídica do pedido e o interesse de agir.

Se tratando das partes envolvidas na ação, cabe colocar:

Parte ativa da ação da usucapião são aqueles que usucapiram. Quanto à legitimidade, via de regra é a ordinária, defendendo o autor interesse próprio. Excepcionalmente, admite o art. 12, inciso III da Lei n. 10.257 de 2001 a legitimação extraordinária de associação de moradores. Legitimação extraordinária é quando o autor é autorizado a defender em juízo direito que não é seu. Quanto à parte passiva, conforme se analisou anteriormente, é a sociedade, não havendo continuidade entre os direitos de propriedade do usucapiente e do proprietário anterior. De qualquer forma, o art. 942, um dos que trata da ação da usucapião de terras particulares, diz: O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados. Impõe-se a citação daquele no nome de quem está registrado o imóvel e dos confinantes do imóvel usucapiendo em razão do interesse que têm na causa. Novamente, como é ação imobiliária, devem ser citados os cônjuges também. (ALVES; PILATI, 2015, p. 40)

Ainda segundo Alves e Pilati (2015, p.41) a citação, usualmente, é feita pessoalmente ao réu, ao seu representante legal ou ao procurador legalmente autorizado conforme Art. 238 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015. A realização da citação normalmente por correio. Em ação da usucapião, no entanto, a citação é feita pessoalmente: por mandado. Os réus em lugar incerto serão citados por edital. Aos citados por edital será nomeador curador especial.

Segundo Lima (2011, p.30) a ausência de citação daquele que tem seu nome registrado no ofício de imóveis ou dos confinantes resulta a ineficiência do julgamento contra eles. Sequer precisariam utilizar a ação rescisória. A reivindicatória é suficiente para que retomem a posse nesta hipótese.

E de que forma se dá conhecimento à sociedade da ação? De três formas: através da publicação de edital, segundo preceitua o mencionado artigo, edital que permite que eventuais interessados tomem consciência da ação. O edital também tem a função de convocar os réus em lugar incerto, mas esta função não se confunde com a de dar conhecimento da ação à sociedade, apesar do meio ser o mesmo. A segunda forma de dar conhecimento à sociedade é o qual diz: Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. A terceira forma disposta é a intervenção obrigatória do Ministério Público em todos os atos do processo. Observe-se que o Ministério Público ainda pode intervir no processo sob outro título (LIMA, 2011, p.31)

A respeito da publicação, Alves e Pilati fazem a seguinte consideração:

É por isso que a finalidade da *publicação oficial* é dar eficácia "*erga omnes*" aos atos societários que criam, modificam ou extinguem direitos em seu âmbito. Faz, assim, a publicação oficial *prova dos atos de vontade e de verdade* do empresário, assim como aqueles envolvendo a sociedade, no interesse dela própria, de seus sócios e de terceiros em geral, notadamente de seus credores e do Poder Público. A *publicação oficial*, portanto, tem como função dar ciência "*erga omnes*" e de forma permanente desses mesmos atos de vontade e de verdade de natureza societária. (2015, p.43)

Apesar de estar tratando sob os Direitos empresariais e societário, as afirmações dos autores a respeito da publicação oficial dos atos empresariais são verídicas no âmbito dos editais da ação da usucapião. A publicação dos editais da a oportunidade que todos tenham conhecimento sobre a ação.

4. PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RECONHECIMENTO

Neste momento da pesquisa, cabe explicar sob o foco principal deste trabalho, os procedimentos extrajudiciais de reconhecimento da usucapião.

Foi sancionado no dia 16 de março de 2015 pela senhora Dilma Roussef, o novo Código de Processo Civil da República Federativa do Brasil, esta lei vem a complementar a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, acrescentando o art. 216-A.

Na citação seguinte, está disposto o artigo pertinente a esta pesquisa, presente na pesquisa de Lima (2011, p. 50):

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art.216-A:“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os afazeres especiais de usucapião, como o da “Lei n. 6.969 de 1981 e da Lei n. 10.257 de 2001, permanecem em vigor. Para eles também se aplica o novo procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião.” (LIMA, 2011, p.52). As normas do procedimento normal do novo Código serão executadas subsidiariamente para estes procedimentos, em virtude do parágrafo único do art. 318 do NCCP.

Segundo Lima (2011, p. 52-53) a Lei 6.015 de 1973 dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. O inciso I do novo art. 216-A se refere a ata notarial, que é munus do tabelião de notas. Em razão da importância que têm para a compreensão deste procedimento da usucapião, em primeiro lugar neste capítulo se estuda as atividades notariais e registrais imobiliárias.

Cabe antes de adentrar especificamente no mérito das atividades propriamente dita, algumas considerações a respeito do regime jurídico dos registradores e notários

Atividades notariais e de registro constituem funções públicas que, por força do disposto no art. 236 da Constituição, não são executadas diretamente pelo Estado, mas por meio de delegação a particulares. Os notários e registradores, portanto, são profissionais do direito que exercem uma função pública delegada pelo Estado. Tais atividades são desempenhadas em caráter privado, sem que os profissionais que as exerçam integrem o corpo orgânico do Estado. (LOUREIRO, 2013, p.298)

Os oficiais e registradores exercem atividade pública. Em razão deste exercício, são agentes públicos. Não são, todavia, funcionários públicos em sentido estrito, pois alheios ao aparelho estatal. São particulares que colaboram com a Administração. Compõem uma terceira categoria de agentes públicos, ao lado dos agentes políticos e dos funcionários públicos. A remuneração destes agentes não provém dos cofres públicos, mas dos particulares. (ALVES; PILATI, 2015, p. 47).

Em suma, ainda acompanhando Loureiro, o art. 236 da Constituição Federal não dá permissão que as empresas de direito público cumpram as atividades notariais e de registro de maneira direta. Estas atividades devem ser delegadas a particulares.

A prestação destas atividades tem natureza privada e é remunerada pelos particulares e não pelos cofres públicos: por isso não se aplica aos notários e registradores o regime jurídico de direito público. O exercício desta atividade é repassado pelo Estado aos particulares por meio do instituto da delegação (e não da concessão ou permissão, que têm natureza contratual). (LOUREIRO, 2013, p.298)

Os notários e registradores são profissionais independentes. Seu limite é a ordem jurídica. Não são subordinados ao Poder Judiciário. "Este poder tem apenas a atribuição constitucional de fiscalizar a atividade notarial e de registro. O Judiciário pode editar normas que regulam a atividade dos notários e registradores. Geralmente são estabelecidas pela corregedoria geral de justiça do Estado. O ingresso na atividade notarial e de registros se dá por concurso público. A perda da delegação se dá em cinco hipótese por sentença judicial transitada em julgado; por decisão decorrente de processo administrativo, assegurada ampla defesa; morte ou invalidez; renúncia; e aposentadoria facultativa. (ALVES; PILATI, 2015, p. 45)

As atividades notariais e de registro são incompatíveis com o exercício da advocacia ou de qualquer outro cargo, emprego ou função pública. A vedação está disposta no inciso IV do art. 28 do Estatuto da OAB, Lei 8.906 de 1994. (LIMA, 2011, p.52)

Estas informações gerais são suficientes. Segue o estudo das atividades registrais (limita-se o estudo ao registro imobiliário) e notariais.

4.1 REGISTRO DE IMÓVEIS

Cabe a princípio, a leitura da colocação de Loureiro:

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. De acordo com o art. 12 da Lei 8.935/1994, ao Oficial de Registro de Imóveis compete notadamente a prática de registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além da prática de outros atos previstos no art. 167 da Lei 6.015/1973, que serão analisados oportunamente. Para tanto, ambas as leis definem a função registral, a respectiva sede dos serviços registrais imobiliários, estabelecem a organização desse serviço público, o procedimento desde a recepção e prenotação do título até o seu acesso à publicidade registral e consagram os princípios que fundamentam nosso sistema registral. (2013, p.299)

No que diz respeito ao Registro de imóveis e o direito de propriedade é inviolável e intocável. Na maneira em que o direito de propriedade pode ser executado contra todos, um meio que torne pública a existência da propriedade com todas as suas faces deva existir.

A respeito da publicidade:

O registro nada tem com a posse, nem com a tradição. Serve, como um dos expedientes, ao *princípio da publicidade*, que é relevante em direito das coisas. O que se quer, com o registro, é que ele traduza, nos papéis ou livros do cartório, a verdade sobre as *relações jurídicas*, lá fora (MIRANDA, 2001, p.47)

Neste momento da pesquisa, cabe um levantamento detalhado a respeito da publicidade registral

4.2 PUBLICIDADE REGISTRAL

As finalidades da publicidade que Lopes identificou, de defesa e de garantia, são as mesmas que se demonstrou antes. A realização da defesa se confunde com a divulgação à sociedade; a utilidade como instrumento de segurança se confunde com a de garantia. (ALVES; PILATI, 2015, p. 48).

A publicidade pode deter ainda terceiro caráter: o de constituir relação jurídica. Lopes diferencia entre a publicidade necessária e a não necessária. É necessária quando é elemento formador do ato jurídico, quando é necessária para a oponibilidade da relação a terceiros ou quando é imposta como elemento comprobatório do ato. Não necessária quando simplesmente leva a público certos fatos ou relações jurídicas, sem que os integre juridicamente. A publicidade necessária, por sua vez, pode ser constitutiva ou declarativa. Constitutiva é quando "substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência. Declarativa quando "concerne a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas consequências, que não infirmam o ato jurídico. (LIMA, 2011, p.54)

O registro do reconhecimento da usucapião se enquadra nesta última categoria de publicidade, sendo esta publicidade necessária declarativa. Não é *não necessário* porque a publicidade dá ao proprietário plena disposição sobre seu direito. Não é *constitutiva* porque a propriedade já foi adquirida antes da publicidade registral.

O objeto da publicidade são as situações jurídicas de transcendência real, vale dizer, as circunstâncias inerentes e duradouras que afetam os imóveis. Eis que a publicidade se dá de duas formas distintas: a) manifestação (*da publicidade*) por exibição dos livros de registro e b) manifestação do conteúdo do registro mediante expedição de certidão.

O exame direto dos livros é excepcional. Permitir qualquer interessado tivesse acesso aos livros seria inadequado, dadas as possibilidades de dano e de fraude a que se os sujeitaria. Normalmente o interessado tem acesso a certidões extraídas pelo oficial e que certificam aquilo que consta dos livros. (ALVES; PILATI, 2015, p. 48).

A expedição de certidão é a forma mais usual de publicidade e sobre a qual incide um tratamento técnico. As informações constantes das certidões devem ser expressas com clareza e completude. O Oficial deve obrigatoriamente incluir toda e qualquer alteração posterior ao ato certificado, ainda que isso não conste do pedido do interessado. Tal alteração deverá ser anotada na própria certidão, em cujo texto deverá conter a seguinte inscrição: "apresente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo" (art. 21, parágrafo único, da Lei 6.015/1973) (ALVES; PILATI, 2015, p. 48).

O oficial deve, com base em seu conhecimento jurídico, instruir com todos os dados que sejam de alguma forma importantes e que influenciem o objeto do pedido do interessado.

Outro aspecto relevante da publicidade, mas que poderia ser tratado separadamente, é a territorialidade do registro de imóveis. Tendo em vista a publicidade que o registro deve dar acerca da situação imobiliária, os interessados devem ter a maior facilidade possível em obter a informação que buscam. Não faria sentido que o oficial de registro pudesse registrar atos acerca de bens que não estão situados na circunscrição geográfica abrangida pelo registro. Isto dificultaria a publicidade dos imóveis e possibilitaria toda sorte de fraude. (LIMA, 2011, p.54)

O art. 12 da Lei 6.015 de 1973 diz: aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. Se a área do imóvel abrange mais de duas circunscrições, os registros relacionados a este imóvel devem ser feitos em todas elas. (ALVES; PILATI, 2015, p. 49).

Este é o princípio da territorialidade do registro de imóveis, consequência da publicidade que este deve realizar.

4.3 FÉ PÚBLICA

A respeito da fé pública cabe a colocação:

O direito brasileiro distingue a *fé pública* e a *eficácia por presunção de autenticidade e verdade*. Presunção é menos do que fé pública. A presunção, só por si, não protege o terceiro, porque a presunção se elimina, cancelando-se o registro, ou modificando-se, em virtude de retificação. A fé pública assegura a todos que a aquisição ou modo de proceder, que se baseia na fé pública que o funcionário público tenha, está totalmente protegida. Quem adquire o bem registrado, por ter fé pública o oficial do registro, ou quem contrata com alguém, que levou, por escritura pública, algum direito e lhe cede, está incólume a decretações de invalidade do negócio jurídico registrado, ou instrumentado, que importassem em retirar-se aquela fé pública (MIRANDA, 2001, p.77)

Aquele que tem fé pública em relação aquilo que está registrado, tem

proteção a seu negócio, ainda que esteja inexato ao registro. Dá-se privilégio a respeito do tráfico jurídico, mesmo em detrimento do verdadeiro direito do proprietário

Esta fé no registro, em alguns sistemas jurídicos, é absoluta. Não assim no direito brasileiro. Diz-se que o princípio da fé pública é atenuado. "Logo, em nosso país, quem compra um imóvel de quem não é dono corre o risco de perder o bem, ainda que o vendedor apareça no Registro como titular da propriedade." (MIRANDA, 2001, p.78)

É o caso de quem adquire propriedade de pessoa que consta do registro público como proprietária. No entanto, terceira pessoa adquiriu o mesmo bem por usucapião, sem que tenha sido registrada a declaração desta aquisição. Mesmo de boa fé, o adquirente não terá maneira de impugnar o direito mais forte do usucapiente. O comprador de imóvel deve estar plenamente atento para esta possibilidade.(ALVES; PILATI, 2015, p. 65)

Alves e Pilati (2015, p.65) ainda coloca que um dos corolários da fé pública registral é a necessidade de continuidade da cadeia registral. Cabe aqui fazer alguns comentários, que serão complementados posteriormente. A cadeia registral tem origem na matrícula do imóvel. É sobre a matrícula que serão feitos os registros de atos jurídicos de modificação de direitos reais sobre o imóvel. O registro só tem fé pública se ele é capaz de expressar a realidade da situação jurídica que é registrada. A continuidade exige que, numa mesma cadeia registral, não haja contradição entre registros posteriores e anteriores. Se há algum tipo de contradição, é evidente que em determinado momento foi cometido erro que macula a cadeia. Se não se respeita a continuidade, impossível se dar fé pública ao registro, pois não refletiria a realidade jurídica.

Publicidade e fé pública são importantes para o serviço de imóveis. Caso o serviço passasse a pública realidade das ocasiões jurídicas sujeitas a registro e sem que o indivíduo que confia nas informações passadas pelo serviço trouxesse alguma maneira de garantia sobre a verdade do conteúdo, o registro de imóveis não teria razão de existir. Existem outras características que regem o funcionamento do registro.

4.4 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Estes princípios são: o da obrigatoriedade, o da rogação, o da legalidade, o da prioridade, o da especialidade, o da continuidade e o da presunção de veracidade quanto ao princípio da obrigatoriedade, o regime deste depende do efeito que o registro do ato gera. Sendo caso de publicidade necessária, a ausência do registro implica na não constituição do direito ou na não obtenção de algum dos seus efeitos (ALVES; PILATI, 2015, p.67)

A lei não impõe prazo para que o interessado apresente a escritura pública (ou instrumento particular) a registro. No entanto, o registro deve ser providenciado o quanto antes para que o adquirente não corra o risco de ver perecer ou diminuir o direito que visava adquirir. Pode ocorrer, por exemplo, que no momento da lavratura da escritura pública de compra e venda não incidia nenhum ônus sobre o imóvel. Antes da apresentação do título no Registro de Imóveis, entretanto, o vendedor teve contra si uma ação de execução, por força da qual foi penhorado o imóvel vendido, com o conseqüente registro da penhora. Neste caso, ao registrar seu título, o adquirente terá a desagradável surpresa de se tornar proprietário de um imóvel penhorado (ALVES; PILATI, 2015, p.67)

Sob a ótica de Lima (2011, p. 60) No caso da usucapião, o registro não tem efeito constitutivo sobre a aquisição da propriedade, mas tem o efeito de conferir ao proprietário a plena disposição sobre o direito. Quanto à oponibilidade *erga omnes*, é possível mesmo antes do registro. Lembre-se que a usucapião pode ser alegada como defesa e que a ação publiciana permitindo a proteção da propriedade ainda que sem o registro. Pelo princípio da rogação, ou instância, o oficial de registro não age senão sob provocação, a não ser em algumas situações. Os atos que provocam o registro são, segundo Loureiro, ordens judiciais, requerimentos do Ministério Público, quando a Lei permitir, e requerimentos de interessados.

Porém cabe ressaltar: Existem exceções ao princípio da rogação, soa nada menos que a averbação dos nomes dos logradouros.

A respeito do princípio da rogação é importante a abordagem de mais uma característica. O contrato de transferência de imóvel não tem, em todos os casos, a aceitação espontânea para o registro, denominada pelo autor que segue como transmissão

O acordo de transmissão (*Einigung*) de direito das coisas é pressuposto,

necessário (salvo a lei que lhe supra a falta), porque é nele que se contêm as manifestações de vontade para a modificação material do direito de propriedade. Não pode o oficial registrar: se sabe que não existe (e. g., não consta do contrato de venda e compra; trocou-se, sem se dizer que se transferia o domínio desde logo), ou que o acordo é nulo, nos casos em que a nulidade não depende de decretação em ação. O acordo não é suscetível de pré-contrato que obrigue a ele, com caráter real (G. Planck, *Kommentar*, III, 4 ed, 129). Tal pré-contrato teria efeitos só obrigacionais e seria, na dúvida, pré-contrato ao negócio jurídico global (acordo + registro). Seria preciso, aí, a sentença segundo o art. 641 do Código de Processo Civil. A transmissão formal, a *Auflassung* do velho direito alemão, é o que aparece nos dizeres dos notários portugueses e brasileiros, distinta, como é, do contrato de alienação, seja consensual, como a venda e compra, seja real, como a doação. Não há confundi-la com o negócio jurídico causal, porque é abstrata. Só para os que somente vêm o lado econômico, contrato de alienação e acordo de transmissão constituem negócio jurídico único: os leigos pensam que, se alguém comprou, já adquiriu. Ora, quem vende obriga-se, ainda não transmite; se vendeu e acordou transmitir, então sim o registro opera a transmissão. Há a *Sala* e a *Investitura* (R. Sohm, *Zur Geschichte der Auflassung, Festgabe H. Thöl, 79 s.*), ambas solenes. No século IX misturam-se num só ato. No direito comum, os elementos romanos e germânicos tocam-se, influenciam-se. (MIRANDA, 2001, p.77)

Há dois negócios jurídicos, um causal e um de transmissão propriamente. Sem o negócio de transmissão, não se faz registro. A legalidade é um princípio abrangente do direito, no âmbito privado, entende-se que aquilo que não está vedado é permitido, enquanto que só se pode fazer aquilo expressamente previsto em lei, no âmbito público, especificamente no direito registral, a legalidade corresponde à necessidade de que os documentos que são submetidos a registro reúnam todos os requisitos legais necessários para que possam ser registrados. Para verificar a legitimidade de ingresso dos documento sem registro, o registrador faz qualificação registral, que é “o exame da legalidade do título, após o protocolo do mesmo” (ALVES; PILATI, 2015, p. 66).

A qualificação registral é: função independente; é completa e integral, recaindo sobre a totalidade do título; é obrigatória, não se podendo dela esquivar o registrador. Quanto ao alcance e limite desta qualificação, Loureiro diz que o exame do registrador deve se abster àquelas invalidades que possa perceber pelo mero exame dos títulos, não sendo atribuição sua realizar investigações adicionais. Caso o título seja perfeito, não há necessidade de medidas posteriores. O registro é realizado sem maiores delongas. Caso haja vícios a serem reparados, o registrador dá ao interessado uma relação de exigências que este deve sanar em até 30 dias a partir do protocolo. Em caso de vício insanável, o registrador devolve o título ao interessado e anotar tal fato no Protocolo. (MIRANDA, 2001, p.77)

O princípio da prioridade surge a partir do direito de precedência que tem o

titular de um direito denominado real, que é a capacidade que tem o titular de um direito real de ter acesso facilitado (preferência) na aplicação de seu direito com respeito a outro direito real posterior.

Nesse sentido cabe tentar enumerar que tem esta preferência.

A realização da preferência depende da prenotação do título. Prenotação é a anotação provisória no protocolo e que dá um número de ordem àquele que apresentou o título. É o número de ordem que determina a prioridade (não a preferência) do título apresentado, que segue, evidentemente, a ordem dos números naturais. A prioridade, em um segundo momento, determina a preferência. Primeiro é necessário que o registrador faça a qualificação do título. Entendendo que não há necessidade de adição posterior, registra o título, os efeitos do registro retroagindo à data da prenotação. Entende-se que é necessário que o interessado complemente ou corrija o título, passa a correr um prazo de trinta dias dentro dos quais o cumprimento das exigências deve ocorrer. Completadas as exigências no prazo, os efeitos retroagem à data da prenotação. Fora do prazo, a prenotação é cancelada e o novo título, quando apresentado, terá eficácia a partir da data da nova apresentação (LIMA, 2011, p.63)

A peculiaridade é a perfeita individualização do imóvel, seja pelo âmbito objetivo do bem, ou pelo aspecto subjetivo do titular a partir do direito real atrelado ao bem. A respeito da descrição objetiva, é necessário uma análise a partir não somente da descrição geométrica, “mas também sua presença geográfica, ou seja, os confrontantes devem estar claramente estabelecidos. Quanto à subjetiva, o titular deve estar devidamente qualificado, particularmente o estado civil e o regime de bens dos casados.” (ALVES; PILATI, 2015, p 67) A definição constante do título precisa calhar (mas não necessariamente ser idêntica) com aquela que está no registro.

Segundo Alves e Pilati (2015, p. 68) a continuidade é a indigência de que a cadeia registral seja impecavelmente encadeada. A cadeia não pode ter vazios ou cessações. Cada imóvel tem sua azada cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular. A precisão de continuidade requer três analogias: do sujeito, do objeto e da oportunidade e efeito. Quanto ao sujeito, aquele que detém do direito no título deve ser o mesmo que fazer parte como titular do mesmo direito no registro.

Quanto ao objeto, a descrição deve ser a mesma que consta do registro. Quanto à oportunidade e efeito, todos os títulos anteriores de que depende o título que se pretende registrar devem estar registrados. É a necessidade de continuidade do cadastro que impede que aquele que adquire o imóvel por usucapião e que não registra o reconhecimento de sua aquisição tenha poder de disposição sobre o bem. Como poderia ele figurar em escritura pública de venda do imóvel como disponente da propriedade e ter este título registrado se não é ele quem consta do registro como titular da propriedade? Impossível. Finalmente, a presunção de veracidade decorre justamente da necessidade de que o registro seja espelho da real situação jurídica existente. Presume-se, portanto, a veracidade daquilo registrado. A presunção não é absoluta, porque é possível que, provando-se erro no registro, seja feita sua retificação ou anulação. No processo, portanto, o interessado, “basta provar sua condição de proprietário (ou de titular de direito real limitado) mediante a apresentação da certidão de registro (ALVES; PILATI, 2015, p. 68)

Como se pode notar a usucapião não depende de registro para que seja considerada “perfeita”. Sendo assim, de que maneira o registrado ingressar em juízo resguardando seu direito. Se no âmbito passivo, é admitida a argumentação de usucapião como matéria de defesa. Se no ativo, faz prova da ocorrência da usucapião e então o juiz presumirá que é o proprietário e lhe dará a proteção correspondente.

4.5 AS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO

Para a concretização das suas atribuições os registros fazem atos jurídicos. Sendo basicamente três as espécies de atos registrais: matrículas, registros e averbações. A matrícula é o registro originário, que permite a origem de uma cadeia registral nova. É realizada no Livro de Registro Geral. Nesta estão inseridos os imóveis que é coligado a seu dono, é a respeito dela que são realizados os registros e averbações pertinentes ao imóvel inscrito.

O registro é o assento principal feito pelo registrador. O conteúdo do registro são a constituição e modificação dos direitos reais sobre o imóvel, além de outros fatos que repercutem diretamente sobre o direito do proprietário e outros assuntos que a lei disponha serão sujeitos a registro. O art. 167, inciso I, da Lei 6.015 de 1973 diz os atos que serão registrados (FONSECA, 2011, p.10)

Ainda segundo Fonseca (2011, p.10-11) a averbação é assento acessório que

informa acerca de modificações no teor do registro ou na qualificação do titular de direito real registrado. A declaração de invalidade e o cancelamento também são averbados no registro. Os atos averbáveis são os do inciso II do art. 167 da Lei 6.015 de 1973.

4.5.1 Os livros do registro

Esse tema cabe explanação a respeito dos tipos de livros de registros de imóveis, que segundo Alves e Pilati (2015, p. 70) São cinco, livros do registro de imóveis: o livro 1, protocolo; livro 2, registro geral; livro 3, registro auxiliar; livro 4, indicador real; e livro 5, indicador pessoal.

O livro 1, protocolo, tem a importante função de estabelecer a prioridade do registro dos títulos apresentados. O registro dos títulos deve seguir a ordem de protocolo. O protocolo dá ao título um número de ordem, que determina a ordem de prioridade. Livro 2, registro geral, é o livro mais importante do registro de imóveis. Nele são feitas as matrículas. Da matrícula constam a data, a identificação do imóvel, o domicílio e a nacionalidade do proprietário, sua qualificação completa e o número do registro anterior. Além da matrícula, são realizados no registro geral todos os registros e averbações. Como as averbações são feitas sobre registros, e estes sobre matrículas por sua vez, qualquer registro reque matrícula prévia. Livro 3, registro auxiliar, serve para o registro de atos que não dizem respeito diretamente ao imóvel matriculado, mas que são de competência do registro de imóveis. São os atos do art. 178 da Lei 6.015 de 1973. Os livros 4 e 5, indicadores real e pessoal, respectivamente, têm neles depositados todos os imóveis e nomes de pessoas que figuram nos demais livros. Permitem a localização da matrícula do imóvel com informações adequadas.(ALVES; PILATI, 2015, p.70)

Ou seja, muitas vezes a diferenciação destes livros pode ser de grande complexidade.

5. O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

Neste momento trata-se do procedimento da usucapião extrajudicial, foco principal da pesquisa. Especificamente do novo artigo, que foi introduzido com a entrada em vigor do novo CPC, art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015 de 1973.

Segundo Alves e Pilati (2015, p.91) O *caput* do art. 216-A diz que: sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. O artigo deixa claro que a via jurisdicional para o reconhecimento da usucapião permanece aberta ao interessado. Aliás, se não puder ser feito o reconhecimento extrajudicial por ausência de algum dos seus requisitos, o interessado terá que utilizar o meio jurisdicional.

Com isso o interessado queira pode ainda levar diretamente ao judiciário, sem precisar tentar o reconhecimento extrajudicial.

Se o pedido extrajudicial é negado, o interessado ainda se poderá valer da instância judicial para intentar o reconhecimento. O procedimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial ocorre perante o registro de imóveis responsável pelo lugar em que sito o imóvel. E se o imóvel abrange mais de uma comarca? Haverá ao menos dois registros competentes para o reconhecimento. A solução é semelhante à que se dá quando o procedimento é jurisdicional. Escolhe-se um dos registros para realizar o procedimento, notificando-se os registros restantes da situação. Feito o procedimento e entendendo o oficial escolhido que é possível o reconhecimento, não se procede de imediato ao registro. Informa-se aos outros registros competentes da avaliação feita pelo oficial. Os outros oficiais verificam se o procedimento foi perfeito e se não há qualquer ilicitude, como a ausência de citação de algum confinante. Se conspirarem os oficiais, faz-se o registro em todos os ofícios. Se um não concorda, no entanto, resta a via judicial. Note-se que na via judicial o juiz prevento julga a causa com soberania sobre todo o imóvel. Não é necessária a concordância dos demais juizes, como é necessária a dos oficiais.(ALVES; PILATI, 2015, p.92)

Se o oficial escolhido para chefiar o procedimento analisar que não é possível o reconhecimento da usucapião, a decisão é passada aos outros. Não faz coisa julgada a decisão do oficial, evidentemente. Mas não existe razão no interessado solicitar o mesmo pedido em outro registro, apesar de possível, pois, mesmo que o outro oficial entendesse cabível o reconhecimento, não seria possível o registro, pois

o oficial que entendeu não ser possível não acolheria o entendimento e, afinal, o interessado seria remetido à via judicial. (ALVES; PILATI, 2015, p.92)

Cabe comentar a respeito do pedido do interessado eis o art. 216-*Acaput*:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado. (FONSECA, 2011, p.20)

O requerente deve solicitar o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Não se torna possível que o oficial comece o procedimento de reconhecimento de ofício, mesmo que tenha ciência da ocorrência.

Lima (2011, p.71) afirma que quanto à legitimidade para fazer o pedido, a situação não é diferente da ação de usucapião. Legitimado ativo é o usucapiente. Se casado ou casada é necessária a outorga uxória (art. 1.647, inciso II, do CC; art. 73 do NCPC), salvo se o regime é o de separação absoluta de bens. Se o cônjuge não dá a outorga injustamente, deve-se pedir o seu suprimento judicial. Quanto à usucapião coletiva, todos os usucapientes devem concordar. Também é possível, lembre-se, que aja no lugar deles associação de moradores, legitimada extraordinária, autorizada pelos usucapientes. Lembrando que o interessado deve ser representado por advogado.

5.1 A INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Os incisos do artigo mostramos documentos necessário para instruir o pleito de reconhecimento.

- Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes(ou seja que fazem divisa);
- Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do

imóvel e do domicílio do requerente(registro de imóveis responsável);

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

Na ata o tabelião deverá atestar todos os fatos que demonstrem a ocorrência da usucapião.

Sob a luz de Lima (2011, p.72) cabe colocar que existe na interpretação do artigo um problema neste ponto, o qual terá de ser solucionado pela prática posterior da aplicação da Lei, o problema é o seguinte: o inciso I do artigo informa que o pedido será instruído com ata notarial que ateste o tempo de posse do requerente e de seus antecessores. Isto o notário não pode atestar, o que o notário pode atestar é aquilo que ele presenciou através dos seus sentidos imediatamente. Se perante o notário comparecem testemunhas que afirmam que o interessado habita o local há tantos anos, da ata do notário irá constar exatamente isto: que perante ele compareceu tal testemunha, a qual disse tais coisas. Instruído o pedido com esta ata, se a entrega ao registrador, o registrador, recebendo o pedido, verifica o conteúdo da ata e que esta não atesta o tempo de posse do requerente e seus antecessores, como estabelecido expressamente pelo inciso, mas que atesta outros fatos (o comparecimento da testemunha, por exemplo), esta interpretação literal do inciso inviabilizaria o reconhecimento extrajudicial da usucapião e por isto não pode ser aceita. Deve-se interpretar o inciso I do artigo como significando que o conteúdo da ata será o atestado de fatos aptos a comprovar a posse do requerente e todos os requisitos pertinentes ao pedido.

Diferentes espécies de usucapião requerem conteúdo da ata diferente, portanto, já que os requisitos são diferentes. O interessado deverá apresentar ao tabelião todos os documentos que comprovem sua posse pelo lapso temporal necessário. Os documentos são, usualmente, contratos entre particulares (instrumentado por escritura pública, por exemplo), comprovantes de pagamento de IPTU, declarações de imposto de renda em que da renda declarada consta o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água, energia. É importante que o tabelião também veja a planta do imóvel produzida por profissional habilitado, acompanhada de memorial descritivo. A planta é a representação geométrica do imóvel. Memorial é documento que descreva o imóvel por meio de palavras. O tabelião deverá também realizar diligência no local do imóvel, na qual poderá verificar a situação de posse do interessado e poderá se informar com os confrontantes e demais vizinhos acerca dos fatos relevantes para a perfeição da usucapião. Lavra então o notário a ata, em que declara aquilo

que constatou. A ata servirá como prova pré-constituída dos fatos que nela constam. Repita-se. Planta é uma descrição geométrica do imóvel. Memorial é a descrição por palavras. Porque os dois são necessários? A planta, em razão da sua natureza de desenho geométrico, permite a visualização do bem e a determinação de grandezas geométricas, como o perímetro e a área. Mas a planta não é capaz de espelhar determinadas características do imóvel, como a pintura e o material de que é construído um prédio. Por este motivo é necessário o memorial, que traga informações adicionais, além de indicar alguns dados importantes do imóvel de forma que possam ser verificados com maior facilidade do que se poderia com a planta. (LIMA, 2011, p.73)

Segundo Alves e Pilati (2015, p.93) coloca que planta e memorial devem ser produzidos por profissional legalmente habilitado. Deve-se indicar a responsabilidade técnica do profissional nos documentos, além de seu registro no órgão de fiscalização competente. Estes documentos devem ser assinados pelos confinantes do imóvel e por todos aqueles que tenham direitos reais registrados ou averbados na matrícula dos imóveis que estão abrangidos pelo bem usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Estas assinaturas da planta expressam o consentimento em relação ao pedido de usucapião dos que assinaram e faz prova de que tinham plena consciência do objeto da usucapião.

Estas assinaturas não são imprescindíveis para que se dê início ao procedimento, mas, diz o § 2 do artigo, aqueles que deveriam assinar os documentos e não os assinaram serão notificados para que manifestem sua concordância com o pedido num prazo de quinze dias, interpretando-se o silêncio como discordância. Esta é uma exigência de difícil cumprimento se houverem muitos diferentes direitos reais sobre os imóveis usucapiendos e confinantes. Preferiu-se privilegiar a proteção daqueles que estão registrados como titulares de direitos reais. O interessado deve ter todo o cuidado em identificar as pessoas que sejam titulares de direitos reais registrados e requerer o consentimento delas. Deve ainda cuidar o interessado em requerer também o consentimento dos cônjuges, pois se trata de discussão acerca de direitos reais sobre imóveis. Se o titular do direito é pessoa jurídica, deve cuidar com a legitimidade do preponente para dar consentimento. Todos estes detalhes podem prejudicar seu pedido, ainda que já tenha sido concedido, pois aqueles que deveriam consentir e não o fizeram poderão impugnar o procedimento. (ALVES; PILATI, 2015, p.94)

Embora possa não se exigir, considera-se ser benévola a conferência ao notário da planta e do memorial descritivo quando da preparação da ata. As certidões negativas de distribuição de ações atestam a mansidão e pacificidade da posse.

Aqueles que têm interesse em impugnar a posse do usucapiente devem fazê-lo por meio de atos que demonstrem inequivocamente a oposição, como a proposição de ação possessória ou reivindicatória. As certidões comprovam justamente que não houve impugnação à posse do usucapiente. Deve o interessado instruir o pedido com todos os documentos que comprovem de alguma forma a aquisição da posse e a sua manutenção pelo período de tempo necessário para a ocorrência de usucapião. (FONSECA, 2011, p.25)

O “*animus domini*”, o tratar a coisa possuída como se dono dela fosse, são provados por qualquer meio válido. Normalmente é por meio de testemunhas e de documentos que se faz a prova” (FONSECA, 2011, p.25). Os testemunhos já estarão inseridos na ata notarial. A respeito dos documentos, são, como já se colocou outrora, comprovantes de pagamento de IPTU, declarações de imposto de renda em que da renda declarada consta o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água, energia e outros similares.

São possíveis a acessão e a sucessão da posse. A continuidade não significa que será sempre a mesma pessoa possuindo o imóvel. Mas entre a posse de cada pessoa que se pretende somar deve haver uma relação jurídica de transferência. Finalmente, o interessado deve provar a origem da sua posse. Lembre-se que a posse para fins de usucapião deve ser mansa e pacífica. Apenas a partir do momento em que a posse tem essas características é que há propriamente posse *ad usucapionem*. Se a posse foi obtida violentamente, por exemplo, o interessado deve trazer provas da cessação da violência. O tempo de posse é a diferença entre a data original da posse e a data da apresentação do pedido de reconhecimento. A prova do tempo é feita provando-se a data original da posse. O interessado deve instruir o pedido também com o título com base no qual adquiriu a posse, se é uma das espécies de usucapião que requerem a presença do título. (FONSECA, 2011, p.26)

É de grande valia a colocação de que da ata notarial já estão inseridos provas da posse do interessado. Estes documentos comprovantes da posse podem ser exibidos ao notário para a realização da ata notarial.

5.1.1 Recebimento do pedido e protocolo

O interessado passa ao registrador de imóveis seu desejo, orientado por um advogado, também com os documentos que se especificou anteriormente.

Verificando que todos os documentos necessários acompanham o pedido, que o interessado é legítimo e que a outorga uxória foi devidamente comprovada e que o interessado está representado por advogado, ele recebe o pedido e prenota no protocolo o recebimento. (ALVES; PILATI, 2015, p. 97) Aqui o registrador faz uma apreciação semelhante ao juízo de admissibilidade feito no processo judicial. Se o oficial entender que está ausente algum dos requisitos do pedido, como a ausência de ata notarial, ele dá ao interessado uma relação com os documentos faltantes. É possível que o interessado discorde das exigências do oficial e peça a instauração de procedimento de dúvida. O oficial então envia a dúvida para o juiz, na qual informa seu posicionamento, com a qual envia juntamente os documentos trazidos pelo interessado. (ALVES; PILATI, 2015, p. 97)

O objeto da dúvida é apenas a possibilidade ou não de instauração do procedimento de usucapião perante o registro de imóveis. Procedente a dúvida, devolvem-se os documentos ao interessado para que complete o pedido com as exigências necessárias. Improcedente, dá início o oficial ao procedimento extrajudicial com os documentos presentes. Pois bem. Diz o § 1 do artigo que: "o pedido será atuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido." Portanto, recebido o pedido, o registrador faz a autuação e prenota no protocolo. Perceba-se que não há prazo determinado para o fim dos efeitos da prenotação, diferentemente do procedimento de registro, que tem prazo de trinta dias. A prenotação do procedimento de usucapião procede até a decisão final do pedido. Se acolhido, há retroação dos efeitos à data da prenotação. Se não, cancela-se a prenotação. (ALVES; PILATI, 2015, p. 98)

Ainda sob a ótica dos autores citados anteriormente, (2015, p.99) há sujeitos que, por serem titulares de determinadas relações jurídicas reais, estarão diretamente interessadas no pedido de reconhecimento de usucapião. São estas pessoas os titulares de direitos reais registrados ou averbados nas matrículas dos imóveis abrangidos pelo bem usucapiendo e dos imóveis confinantes do bem. Já se viu que o § 2º exige que estes interessados assinem a planta do imóvel que instrui o pedido. Os cônjuges também devem assinar. Se não há a assinatura de qualquer destas pessoas, o registrador a notificará para que dê seu consentimento em até quinze dias. O silêncio é entendido como discordância. A notificação pode ser feita pessoalmente pelo registrador ou por carta com aviso de recebimento. Não é possível a notificação por edital.

Um outro problema quanto a este ponto é o reconhecimento da usucapião

de terrenos sobre os quais não há título de domínio. Nestes casos não é possível a identificação de titulares de direitos reais que deveriam manifestar sua concordância com o pedido de usucapião. Estaria inviabilizado o reconhecimento extrajudicial da usucapião em função desta impossibilidade de identificação destes titulares de direitos reais? Uma solução a este problema só a prática do novo procedimento irá trazer, mas o caso requer necessariamente a participação do Ministério Público, que deve zelar pela normalidade jurídica, atuando com a intenção de evitar fraudes e verificar o cumprimento das leis de urbanização municipais (LIMA, 2011, p.100)

Nota-se que a usucapião tem forma, em suma, para a sociedade. Toda a caracterização de reconhecimento da ocorrência de usucapião precisa ter modos de dar conhecimento ao público de que o pedido de reconhecimento está sendo processado.

Neste procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, assim como no procedimento judicial, dá-se ciência às autoridades federais para que se manifestem sobre o pedido e faz-se a publicação de editais.(LIMA, 2011, p.100)

O § 3^o do artigo diz que: o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (LIMA, 2011, p.100)

A situação aqui é análoga à dos titulares que tem direitos válidos diretamente interessados. Porém, os titulares de direitos reais são notificados para demonstrarem seu consentimento. Sem demonstrar o consentimento, torna-se impossível a continuidade do processo. As entidades públicas, entretanto, são informadas para que mostrem seu interesse ou não no pedido. Havendo impugnação, então o processo deve continuar perante o Judiciário. Mas havendo silêncio de algum órgão a respeito do pedido, este silêncio não é entendido como discordância. O prejuízo dos órgãos públicos apresentarem sua impugnação ao pedido no prazo.

O § 4^o do artigo diz, por sua vez, que: “o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. A publicação dos editais é necessária para que a ciência dos cidadãos diretamente. Os editais são publicados em jornal de grande circulação. E se não houver jornal na região? A solução é a fixação dos editais no próprio registro de imóveis e

em locais de livre acesso público, como o fórum. (LIMA, 2011, p.101)

Lima (2011, p.101-102) ainda enfatiza que o recebido e protocolado o pedido, obtida a concordância de todos os titulares de direitos reais diretamente interessados, notificados os órgãos públicos da Federação e publicados os editais e, finalmente, transcorrido o prazo de quinze dias para a manifestação acerca do pedido sem impugnação, o registrador deve analisar a documentação do pedido, se persistir dúvida quanto a algum ponto do pedido, é possível que se realizem diligências para o esclarecimento. É o que diz o § 5^o: “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

Estas podem variar, desde a juntada de testemunhas da usucapião, atrelado pelo próprio oficial do registro ou a cobrança de documentos a repartições públicas.

Havendo a concordância dos titulares de direitos reais diretamente interessados, não impugnado o pedido pelos órgãos públicos ou por terceiro e realizadas as possíveis diligências adicionais, o registrador verifica a documentação trazida e, verificando que está tudo em ordem, faz o registro da aquisição do imóvel por usucapião tendo em conta a descrição do bem trazida pelo interessado e abrindo nova matrícula se necessário. Transcorrido o prazo de que trata o § 4 deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5 deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. Se a documentação não estiver em ordem, o oficial rejeita o pedido. É o que diz o § 8: “ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido (ALVES; PILATI, 2015, p.100)

A respeito da dúvida, Alves e Pilati (2015, p.100) enfatizam que a possibilidade de provocação de dúvida por parte do interessado. Diz o artigo: “em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”. Entende-se que a suscitação de dúvida por parte do interessado é possível a qualquer momento do procedimento. Se, por exemplo, o registrador entende que é necessária a obtenção do consentimento de determinada pessoa, o interessado pode suscitar dúvida, afirmando que não é necessário este consentimento. O oficial suscita a dúvida perante o juiz, que a soluciona. Já se fez

comentário ao procedimento administrativo de dúvida quando se tratou do registro de imóveis.

Este procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião não é imprescindível para que o interessado possa ajuizar a ação judicial de reconhecimento, nem há qualquer impedimento a que o interessado utilize a via judicial após ter tido seu pedido rejeitado pelo oficial de registro de imóveis. Diz o § 9^o: "a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. "Como se viu, todos os titulares de direitos reais diretamente interessados devem concordar expressamente com o pedido. Se não há a concordância de todos ou se algum órgão público ou terceiro interessado impugna o pedido, não é possível o reconhecimento extrajudicial. É necessário o processo judicial. Afirma o § 10:em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (LIMA, 2011, p. 103)

Se há impugnação ao pedido ou se não há a concordância expressa dos titulares de direitos reais diretamente interessados, o oficial de registro envia os autos ao juiz competente para o julgamento do processo judicial de reconhecimento de usucapião.(LIMA, 2011, p.103)

O interessado não precisa requerer ao registrador o envio.

Chegando ao juiz os autos, este verifica se é necessária alguma exigência adicional para que receba o pedido como petição inicial. Os requisitos da petição inicial são os do art. 319 do NCPC (Novo código de Processo Civil) Art. 319. A petição inicial indicará, segundo Alves e Pilati (2015, p.102):

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas

especificações; V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.

Coloca ainda o art. 320 que: a petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação. O juiz, ao receber os autos enviados pelo registrador, verifica se é possível o recebimento como petição inicial. Se falta algum requisito, incide o art. 321. (Apud. ALVES; PILATI, 2015, p.102)

Art. 321. O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado. Parágrafo único. Se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial.

Em verdade, é melhor que sempre se possibilite a emenda da inicial quando o registrador enviar os autos para o juiz. Isto porque o interessado formulou o pedido ao registrador tendo em vista o procedimento extrajudicial, não o judicial. Alguns requisitos da petição inicial não existem no âmbito extrajudicial, como o valor da causa, e as provas com que o autor pretende provar os fatos.(ALVES; PILATI, 2015, p.102)

Portanto, aplica-se a literalidade do § 10. Sempre que o oficial enviar os autos ao juiz para o prosseguimento na via judicial, dar-se-á possibilidade ao interessado de emendar a inicial, adequando o pedido ao procedimento comum. Esta previsão do § 10 do art. 216-A da Lei n. 6.015 de 1973 é semelhante à do § 6º do art. 303 do NCPC, que trata da tutela de urgência. De fato, o Legislador do novo Código cria procedimentos mais simples para uma série de situações e permite a fácil conversão para o procedimento comum, caso seja necessária. (ALVES; PILATI, 2015, p.102-103)

6. CONCLUSÃO

A possibilidade de impedir a judicialização do pedido é com certeza um ponto positivo. É notório que o Judiciário brasileiro está demasiadamente atarefado e que os processos judiciais tem a tendência de se estender por muitos anos.

O requerente do reconhecimento da sua usucapião e seu advogado precisam avaliar, se será realmente possível a concretização do pedido extrajudicial. Pode-se perceber, que este procedimento precisa da concordância de diversos sujeitos, o que pode ser muito complicado de se conseguir, particularmente se não é conhecido o local onde se encontrar ao menos um dos envolvidos para constituir as provas e demais requisitos. Dessa forma notamos que se o pleito da usucapião for de boa fé de certa forma será bem visto e tranquilo de conduzir o pedido extrajudicial perante os confinantes, pois estes que deverão reconhecer os limites da propriedade confinante e reconhecer os limites.

Faltando qualquer uma das condições dos incisos do novo artigo, é impossível esse reconhecimento extrajudicial. Cabendo então apenas o judiciário. Sendo assim, o procedimento extrajudicial é uma opção do interessado. Não é preciso que primeiro se busque esse caminho para o ingresso em juízo.

Todavia, se o requerente não tem como atender um dos requisitos necessários, é mais vantajoso que entre diretamente faça o pleito diretamente em juízo. De outra maneira, o pedido extrajudicial se tornará um desperdício de tempo, sendo que será certamente rejeitado pelo oficial, que o encaminhará finalmente ao juiz. Por ser célere e menos burocrático será uma opção vantajosa o procedimento, se bem utilizado.

REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto. PILATI, José. **Usucapião extrajudicial avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. UFSC, Florianópolis, 2015

ARENHART, Sérgio Cruz; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Novo código de processo civil comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.
BARBOSA, Rui. **Antologia**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2013.

CAMPOS, Antônio Macedo de. **Teoria e prática do usucapião**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 1987.

CARVALHO, Olavo de. **A oligarquia contra o povo**. São Paulo: Diário do Comércio, 2015. Disponível em
<http://www.dcomercio.com.br/categoria/opinioao/a_oligarquia_contra_o_povo>. Acesso em:12/05/2017.

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

GOETHE, Johann Wolfgang von. **Faust: Eine Tragödie**. Tradução livre. Disponível em
<http://www.digbib.org/Johann_Wolfgang_von_Goethe_1749/Faust_I_.pdf>. Acesso em: 12/05/2017

FONSECA, Carlos Nascimento. **Usucapião e suas atribuições legais**. Saraiva, São Paulo, 2011

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

IGLESIAS, Juan. **Direito romano**. Tradução de Claudia de Miranda Avena. 18 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. Migalhas, 2014. Disponível em
<<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048->

O+novo+Código+de +Processo+Civil+o+ usucapiao+administrativo+e+o> Acesso em: 12/05/17

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. Revista e Atualizada por José Serpa de Santa Maria. 6 ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1997.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.

LIMA, Rafael Silvério. **As atribuições do usucapião em âmbito extrajudicial**. Imperatriz, Porto Alegre, 2011

MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado das ações**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 1998, vol. I.

_____. **Tratado de direito privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2000, vol. X.

_____. **Tratado de direito privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2001, vol. XI.

SANTOS, Mário Ferreira dos. **A invasão vertical dos bárbaros**. São Paulo: É Realizações, 2012.

SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário: Teoria e prático**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.