

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A análise, pelo Registrador de Imóveis, do óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns com foco nas suas repercussões sociais e econômicas

RESUMO

O presente trabalho visa estudar importância da verificação do óbice ao registro de transferências ordinárias da propriedade como requisito da usucapião extrajudicial previsto no Provimento CNJ nº 65/2017, partindo de uma análise da relevância social e econômica dos cartórios de Registro de Imóveis, perante o qual se processa a usucapião extrajudicial.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião extrajudicial. Óbice. Transferências ordinárias da propriedade.

Sumário

1	INTRODUÇÃO.....	1
2	ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES, QUE FUNDAMENTA A NECESSIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	3
2.1	Imóvel invadido – inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel.....	4
2.2	A não localização do alienante.....	4
2.3	Extinção irregular da pessoa jurídica que alienou o imóvel.....	5
2.4	Pessoa jurídica que não tem CND (nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras)..	6
2.5	Imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino.....	8
2.6	Herdeiros do alienante recusam-se a realizar o inventário dos bens deixados pelo falecido	9
2.7	Inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade	12
2.8	Imóvel inferior ao módulo urbano ou rural	13
3	CONCLUSÃO.....	17
	REFERÊNCIAS	18

1 INTRODUÇÃO

O Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em seu art. 13, § 2º, trouxe para a usucapião extrajudicial a exigência da comprovação da existência de um óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, ficando demonstrado que a usucapião somente pode ser utilizada quando não houver possibilidade de lavratura de escritura pública ou mesmo de inventário judicial para a aquisição da propriedade.

Dentre os princípios notariais, está o da tecnicidade, pelo qual o tabelião deve orientar os interessados a buscarem a melhor solução jurídica para o seu problema. A usucapião, mesmo após a regulamentação pela Lei nº 13.465 e pelo Provimento nº 65, do CNJ, continua sendo um procedimento lento e cujo desfecho não é possível garantir. Sempre que for viável a lavratura de escritura pública, por exemplo, de compra e venda, de doação, de inventário, entre outras, a usucapião não é o caminho. A exigência prevista no Provimento nº 65, art. 13, § 2º, do CNJ, é salutar por reforçar o princípio da tecnicidade.

Marcelo Couto afirma que a usucapião extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade, esclarecendo que, nos casos em que for possível a transferência da propriedade por escritura pública ou inventário, não será cabível a usucapião extrajudicial. Essa exigência se justifica na finalidade de evitar fraudes e formas de eximir as partes do pagamento dos tributos incidentes sobre eventual transferência regular da propriedade do imóvel.¹

Para Francisco Nobre, o artigo 13, § 2º, do Provimento 65/CNJ criou a necessidade de ser apresentada uma “justa causa” para a utilização da via usucapional. Para o doutrinador, a preocupação com a adequada motivação do uso da usucapião tem razões práticas compreensíveis, quais sejam evitar a burla ao rigor da qualificação registral e impedir a evasão fiscal dos impostos de transmissão.²

Também na usucapião judicial têm sido afastadas tentativas de sua utilização quando não demonstrada a existência de um obstáculo para a transferência do bem pelos meios convencionais, sendo que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG) vem exigindo a demonstração do interesse de agir³. Sobre o interesse de agir, Humberto Theodoro Júnior ensina:

¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2019. p. 157.

² NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65 do CNJ. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 210-211.

³ “EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - POSSE DECORRENTE DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL REGISTRADO - NÃO COMPROVAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. - O acionamento da máquina judiciária deve compreender a necessidade da prestação jurisdicional, bem como a efetiva utilidade, ou seja, a busca da solução de conflitos que não podem ser resolvidos de outra forma. - O instituto da usucapião constitui forma originária de aquisição, tendo por finalidade a regularização do imóvel que, por algum motivo, resta obstada na via administrativa, impossibilitando o legítimo possuidor de obter o registro. - Adquirido o imóvel por meio de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda e ausente a prova de qualquer irregularidade ou de óbices encontrados para efetuar a transferência, inexistente interesse processual em demandar a ação de usucapião”. (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1.0142.17.000329-7/001**. Relator: Sérgio André da Fonseca Xavier, 19 de fevereiro de 2019).

Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade, como adverte Allorio. Essa necessidade se encontra naquela situação 'que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares)'. Vale dizer: o processo jamais será utilizável como simples instrumento de indagação ou consulta acadêmica. Só o dano ou o perigo de dano jurídico, representado pela efetiva existência de uma lide, é que autoriza o exercício do direito de ação.⁴

Assim, na usucapião judicial, não sendo demonstradas a sua necessidade e adequação, o caso é de extinção do processo por falta de interesse de agir. E realmente é importante que Judiciário enfoque essa questão, uma vez que não faz sentido exigir a demonstração da existência de óbice para a transferência do direito por escritura pública, na via extrajudicial, e não haver a mesma exigência na via judicial, sendo que se trata do mesmo instituto.

Mas quais as hipóteses de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns? Essa questão vem atormentando notários e registradores e já foi objeto de decisões judiciais. Neste artigo, traremos uma lista de situações que entendemos que configuram “**óbice à correta escrituração das transações**”.

2 ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES, QUE FUNDAMENTA A NECESSIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Com a edição do Provimento CNJ nº 65/2017, tornou-se necessário ao usucapiente demonstrar, perante o Registrador de Imóveis, que a transferência da propriedade pelos meios ordinários se tornou impossível, principalmente para se evitar burla ao pagamento dos impostos de transmissão, seja entre vivos por ato oneroso (ITBI) ou gratuito (ITCD) ou *causa mortis* (ITCD).

Neste tópico, sem qualquer pretensão de esgotar o tema, pretende-se analisar algumas situações hipotéticas que, no entender dos autores, configuram óbice hábil a permitir o registro da usucapião extrajudicial perante o Registro de Imóveis “competente”.

⁴ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 1. p. 55-56.

2.1 Imóvel invadido – inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel

Como bem esclarece Marcelo Couto, se o caso examinado envolve posse decorrente de invasão, denominada “posse natural”, fica claro que não haveria como o titular registral outorgar escritura ao invasor. Isso porque não há negócio jurídico realizado com o titular registral⁵. Inexistindo negócio jurídico, não há o que ser formalizado por escritura pública, pois a escritura pública nada mais é do que o “ato notarial mediante o qual o tabelião recebe manifestações de vontade endereçadas à criação de atos jurídicos”, ou seja, é o ato por meio do qual o tabelião recebe a vontade das partes, qualifica essa vontade e cria o instrumento adequado a dar forma jurídica a esta vontade.⁶

Na invasão do imóvel, não há nenhuma vontade a ser juridicamente moldada pelo tabelião. Ao contrário, a usucapião se fundamenta exatamente na posse injusta, adquirida contra a vontade do possuidor anterior, seja ele proprietário ou não. A posse injusta pode ser cedida a terceiros, como ensina Marcelo Couto. O terceiro que adquirir a posse injusta, por ato entre vivos, não necessariamente exercerá posse injusta. Caso esse terceiro “exerça a posse *per si* por prazo suficiente à aquisição por usucapião, sua posse não será contaminada pela de seu antecessor, em razão de não se valer da posse anterior.”⁷

2.2 A não localização do alienante

Tem-se revelado comum, na prática, a impossibilidade de localização do alienante quando o comprador, finalmente, resolve procurar o Tabelionato de Notas para a lavratura da escritura pública.

Marcelo Couto informa que o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) já reconheceu como óbice à correta escritura a situação em que o usucapiente adquiriu a posse com base em promessa de compra e venda, ou cessão dessa promessa, devidamente registrada, e não foi possível encontrar o titular registral para a outorga definitiva da escritura de compra e venda.⁸

⁵ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2019. p. 156.

⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 373.

⁷ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2017. p. 106.

⁸ CONSELHO DA MAGISTRATURA DO RIO DE JANEIRO. **Apelação 0101669-64.2018.8.19.0001**. Relatora: Elisabete Filizola Assunção. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2018 *apud* COUTO, 2019, p. 159.

A 1ª Vara de Registros Públicos da Capital Paulista, ao reforçar a “vedação normativa ao pedido de usucapião extrajudicial quando este se dá com o fim de burlar os requisitos legais exigíveis para negócios jurídicos imobiliários”⁹, ressalta o *caput* do art. 13 do Provimento CNJ nº 65/2017, que menciona o compromisso de compra e venda acompanhado de sua quitação pode ser apresentado no procedimento extrajudicial da usucapião para beneficiar o usucapiente, exceto se for possível a lavratura da escritura pública.

Por fim, a decisão ressalta a questão dos tributos incidentes na transmissão da propriedade, afirmando que, com o prosseguimento do procedimento extrajudicial, cabe ao Município manifestar-se, por ser o interessado em eventual simulação ou fraude para não pagamento do ITBI, podendo o Oficial, se entender que existem indícios de irregularidade, fazer constar na notificação ao Município sua suspeita. É certo que: “havendo justificativa da impossibilidade de transmissão da propriedade pelos meios tradicionais, e não havendo impugnação ou suspeita de que a justificativa é falsa, o Oficial não pode negar o pedido única e exclusivamente por existir compromisso de compra e venda registrado, e tampouco pode negar-se a autuar o requerimento.”, entendimento com o qual concordam os autores.

2.3 Extinção irregular da pessoa jurídica que alienou o imóvel

Outra situação que vem se demonstrando muito comum é a constatação de que a pessoa jurídica que alienou o imóvel extinguiu-se irregularmente, não sendo localizada liquidação da referida pessoa jurídica, nem tendo sido distribuídos entre os sócios a responsabilidade pela transferência dos bens que tinham sido objeto de negociação antes da extinção. Esse fato é hipótese de óbice à escrituração do negócio pelos meios convencionais. A jurisprudência tem exigido que figurem no pólo passivo da usucapião todos os sócios da pessoa jurídica extinta. É o que se observa da ementa do acórdão do TJMG abaixo reproduzida:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - BEM MÓVEL - AÇÃO PROPOSTA CONTRA PESSOA JURÍDICA EXTINTA ANTES DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA - CAPACIDADE DE SER PARTE INEXISTENTE - AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - RECURSO

⁹ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. 1ª Vara de Registros Públicos. Dúvida 1070011-04.2018.8.26.0100. Relatora: Juíza Tânia Ahualli. **Diário de Justiça Eletrônico**, São Paulo, 12 nov. 2018 *apud* COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2019. p. 160-161.

PREJUDICADO.

- A pessoa jurídica extinta antes da propositura da ação não tem capacidade de ser parte, o que implica em ausência de pressuposto de desenvolvimento válido e regular que acarreta a extinção do processo sem resolução do mérito.¹⁰

Para os autores do presente artigo, realmente a pessoa jurídica extinta antes de iniciado o procedimento da usucapião no registro de imóveis não tem personalidade jurídica, nem capacidade para ser parte, devendo o procedimento ser proposto em face das pessoas que figuravam como sócias na pessoa jurídica. Não há dúvida de que se trata de hipótese que justifica a necessidade da usucapião extrajudicial.

Deve-se ressaltar, entretanto, que, durante as fases de dissolução e liquidação da pessoa jurídica, não cabe falar em extinção irregular, até porque, nessas fases, a pessoa jurídica mantém sua personalidade jurídica e sua capacidade de ser sujeito de direitos e obrigações, sendo a pessoa jurídica representada pelo liquidante, nos termos do (revogado) artigo 1.018-D do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais, Provimento nº 260/2013, da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais (CGJ-MG):

Art. 1.018 D – [...] § 7º Nos casos de dissolução da pessoa jurídica, será notificado para prestar o consentimento o liquidante e, quando se tratar de pessoa jurídica extinta, serão notificados os antigos sócios ou a pessoa legitimada. (§ 7º revogado pelo Provimento nº 360/2018)¹¹

O referido artigo foi revogado porque a CGJ-MG optou por apenas fazer menção ao Provimento CNJ nº 65/2017 na parte que se destinava à regulamentação da usucapião. No entanto, o conteúdo da norma agora revogada permanece sendo correto e deverá ser observado, segundo a doutrina e a jurisprudência.

2.4 Pessoa jurídica que não tem CND (nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras)

Tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, as normas da Corregedoria-Geral de Justiça (CGJ) já não mais exigem Certidão Negativa de Débitos (CND) para com a Fazenda

¹⁰ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível 1.0692.09.008370-4/001. Relatora: Des. Juliana Campos Horta. **Diário da Justiça eletrônico**, 14 ago. 2018. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

¹¹ MINAS GERAIS. Corregedoria-Geral de Justiça. Provimento nº 260/2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. **Diário da Justiça eletrônico**, 29 out. 2013.

Pública para fins de lavratura de escritura, no esteio da jurisprudência da Corte Suprema, que já declarou que é inconstitucional a restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando a mencionada restrição for utilizada como meio de cobrança indireta de tributos:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DA RESERVA DE PLENÁRIO. ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL PLENO DO STF. RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ESTADO. LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL. MEIO DE COBRANÇA INDIRETA DE TRIBUTOS.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte, agora reafirmada em sede de repercussão geral, entende que é desnecessária a submissão de demanda judicial à regra da reserva de plenário na hipótese em que a decisão judicial estiver fundada em jurisprudência do Plenário do Supremo Tribunal Federal ou em Súmula deste Tribunal, nos termos dos arts. 97 da Constituição Federal, e 481, parágrafo único, do CPC.

2. **O Supremo Tribunal Federal tem reiteradamente entendido que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando aquelas forem utilizadas como meio de cobrança indireta de tributos.**

3. Agravo nos próprios autos conhecido para negar seguimento ao recurso extraordinário, reconhecida a inconstitucionalidade, incidental e com os efeitos da repercussão geral, do inciso III do §1º do artigo 219 da Lei 6.763/75 do Estado de Minas Gerais.¹² (sem grifos no original)

Assim, determina o item 119.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça (NSCGJ) de São Paulo, que, com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e da prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o Oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais:

119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.¹³

[...]

119.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de

¹² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ARE 914045 RG. Acórdão Eletrônico Repercussão Geral – Mérito. Relator: Min. Edson Fachin, 15 de outubro de 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, v. 232, 19 nov. 2015.

¹³ L. 6.015/73, arts. 222/224, 225, §§ 1º e 2º e 239.

débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.¹⁴¹⁵

Nos estados da federação em que a CND não é exigida, sua não apresentação não pode representar óbice à transferência pelos meios ordinários. Entretanto, nos estados em que a apresentação da CND é exigida, como MG, a inexistência de CND da pessoa jurídica alienante impede a lavratura da escritura pública e, portanto, a “irregularidade fiscal da pessoa jurídica alienante [...] é um óbice” a justificar a usucapião extrajudicial.¹⁶

2.5 Imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino

Outra hipótese de óbice à transferência do imóvel pelos meios convencionais é estar ele inserido em loteamento irregular¹⁷ ou clandestino¹⁸, pois é impossível que qualquer escritura a ele relativa seja registrada.

O Provimento nº 65 do CNJ é expresso ao afirmar que é possível a usucapião extrajudicial de imóvel não matriculado, conforme se identifica o seu art. 3º, IV. De fato o Provimento afirma que, no requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, será indicado o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo **ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito.**

Sobre o tema, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais declarou que, comprovando-se nos autos que o imóvel usucapiendo não possui matrícula e está situado em loteamento irregular, não há que se exigir do requerente da usucapião a apresentação da matrícula, desde que existam outros meios de prova que permitam a individualização do imóvel objeto de usucapião, assim como de seus confinantes:

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA DA DEMANDA. CERTIDÃO IMOBILIÁRIA DO BEM USUCAPIENTE E CONFRONTANTES. AUSÊNCIA DE REGISTRO. DECISÃO CASSADA.

¹⁴ CTN, art. 192; CPC, arts. 1.026 e 1.031 e Proc. CG 61.983/82; Apelação nº 0006907-12.2012.8.26.0344, Marília (SP); NSCGJSP, XIV, 59.2.

¹⁵ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral da Justiça. **Provimento nº 58/89**. Normas de Serviços. Cartórios Extrajudiciais. São Paulo: Corregedoria Geral da Justiça, 1989. Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FilesFetch.ashx?codi go=115085>. Acesso em: 23 mar. 2019.

¹⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2019. p. 156.

¹⁷ Loteamento irregular é aquele com aprovação do Poder Público, registrado ou não, mas sem execução ou cuja execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação e/ou normas aplicáveis.

¹⁸ Loteamento clandestino é aquele sem aprovação do Poder Público e/ou sem registro perante o Registro de Imóveis.

A petição inicial será instruída com documentos indispensáveis à propositura da ação. O julgador, ao constatar que a peça de ingresso encontra-se desprovida de documentos indispensáveis ao julgamento da causa, determinará que o autor, no prazo de quinze dias, a emende ou a complete, sob pena de indeferimento da inicial. Nas ações de usucapião, as certidões imobiliárias, tanto do imóvel usucapiente quanto dos confinantes, constituem documento indispensável ao julgamento do feito, haja vista a obrigação da parte autora em individualizar o bem que busca usucapir, assim como para promover a citação do titular do domínio e demais confinantes. Comprovando-se nos autos que o imóvel usucapiente não possui matrícula e está situado em loteamento irregular, não há que se exija da parte autora a apresentação de referido documento, desde que existam outros meios de prova que permitam a individualização do imóvel objeto de usucapião, assim como de seus confinantes.¹⁹

Assim, o simples fato de a área usucapienda se encontrar em loteamento irregular ou clandestino revela-se como óbice à transferência ordinária da propriedade, permitindo o acesso à via extrajudicial da usucapião.

2.6 Herdeiros do alienante recusam-se a realizar o inventário dos bens deixados pelo falecido

Situação com a qual tem sido frequente se deparar no âmbito dos cartórios extrajudiciais é aquela em que o imóvel foi adquirido, por promessa de compra e venda, de uma pessoa que posteriormente veio a falecer, sendo que os herdeiros não têm nem interesse nem disposição em dar início ao inventário, seja judicial ou extrajudicial. Também já se identificaram casos em que o inventário foi feito, sem que o bem alienado, no entanto, fosse incluído dentre aqueles a inventariar, por entenderem os herdeiros que o falecido já não mais tinha a propriedade, recusando-se a realizar sobrepartilha.

Como se pode obrigar alguém a inventariar bens que ainda figuram no registro de imóveis como propriedade de um parente falecido? Não existe meio extrajudicial para alcançar esse objetivo. Sendo assim e havendo negativa por parte dos herdeiros em inventariar o bem, está presente o óbice à transferência pelos meios ordinários, existindo a necessidade da usucapião extrajudicial.

Importante, no entanto, tentar argumentar com os herdeiros sobre a possibilidade de lavratura de inventário e, em seguida, da transferência ao adquirente por meio de escritura pública. Sempre será mais célere a lavratura de inventário e de compra e venda, posto que são

¹⁹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0086.16.002891-5/001. Relator: Des. Luiz Artur Hilário, 30 de agosto de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 14 set. 2018. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

atos. Não são procedimentos, como é o caso da usucapião. Mesmo a usucapião extrajudicial tem seu trâmite obrigatório, que leva tempo, ainda que presentes todos os requisitos. Cabe informar aos herdeiros que não haverá cobrança de imposto de transmissão “causa mortis” e doações (ITCD) se for demonstrado que, ainda em vida, o agora falecido já tinha assinado contrato de promessa de compra e venda e recebido o valor respectivo. Basta provar ao fisco estadual que houve o contrato e o recebimento do valor em vida, gerando, assim, uma obrigação de transferir. A obrigação de transferir terá valor equivalente àquele recebido, de forma que não será gerado imposto a pagar.

Já no que se refere ao imposto de renda devido no ganho de capital, dependendo do tempo decorrido entre o recebimento do valor e o inventário e a subsequente lavratura da escritura de compra e venda, já terá ocorrido a decadência ou a prescrição. No entanto, para evitar problemas com o fisco federal, é essencial que conste no inventário e na escritura a data em que houve o contrato de promessa de compra e venda, sendo demonstrado na escritura de compra e venda que se trata de cumprimento de obrigação constituída anteriormente, bem como a data e o valor histórico do negócio realizado.

Essa hipótese de os herdeiros se recusarem a dar seguimento ao inventário e que justifica a usucapião não se confunde com aquela em que os próprios herdeiros ou meeiro querem se beneficiar da usucapião para escapar da obrigação de inventariar os bens que caberiam a eles próprios. Nesse último caso, evidente a falta de interesse de agir. Sobre o tema, observe-se Acórdão do TJMG, cuja ementa é abaixo reproduzida:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - MEEIRO - BEM A SER INVENTARIADO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A usucapião não pode ser utilizada com a finalidade de suprimir o necessário inventário de bem deixado por herança pela companheira do apelante, sob pena de burlar o sistema registral e o fisco, além de direito de outro herdeiro. 2. Recurso não provido.²⁰

Já no que se refere aos casos em que já foi feita a escritura de cessão de direitos hereditários, encontramos jurisprudência no sentido de que, como o cessionário tem legitimidade concorrente para requerer inventário, nos termos do art. 616, V, do Código de Processo Civil, não haveria interesse de agir para a usucapião.

²⁰ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0518.09.186979-3/001. Relator: Des. Raimundo Messias Júnior, 04 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 19 dez. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

EMENTA: AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - VIA ELEITA - INADEQUAÇÃO. - A ação de usucapião não é a via adequada para a transferência de propriedade de bem, objeto de cessão hereditária, se o cessionário dos direitos possui instrumento hábil para esse fim, podendo-se valer do inventário judicial.²¹

No entanto, se houver algum problema envolvendo a escritura de cessão de direitos hereditários que inviabilize a lavratura do inventário ou se a situação do imóvel que será usucapido não corresponder àquela que foi descrita na escritura de cessão, ficará demonstrado o óbice que justificará a usucapião. O caso concreto deverá ser analisado. De fato, já examinamos situações em que, na escritura de cessão, eram arroladas diversas pessoas, mas não se esclarecia de quem eram herdeiras, não se informava o estado civil delas, para verificar se o cônjuge comparecia como anuente, não constava nem o Cadastro de Pessoa Física (CPF) dos cedentes. Tendo em vista o número de pessoas que figuravam como parte na escritura, que eram mais de trinta, bem como a impossibilidade de compreensão dos fatos, entendemos que a escritura não serviria para lavrar inventário, razão pela qual estava presente o óbice que justifica a usucapião.

A jurisprudência do TJMG já identificou situações em que, mesmo havendo cessão de direitos hereditários, foi admitida a usucapião. Um dos casos envolvia imóvel constituído por dois lotes, mas apenas um deles havia sido adquirido por cessão de direitos hereditários. Outro caso tratava de sucessão de posse, ou seja, não havia propriedade que pudesse ser transferida por meio de inventário, razão pela qual se justificava a usucapião:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL CONSTITUÍDO POR DOIS LOTES - UM DELES ADQUIRIDO VIA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - INTERESSE DE AGIR - PRESSUPOSTO QUE SE FAZ PRESENTE NO CASO CONCRETO - SENTENÇA CASSADA - JULGAMENTO IMEDIATO DO MÉRITO - ARTIGO 1.013, §3º, DO NCPC - LAPSO TEMPORAL INCOMPLETO - AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS.

- É possível a propositura de ação de usucapião fundada em instrumento de cessão de direitos hereditários, quando, em determinados casos, as exigências legais e burocráticas próprias da habilitação em inventário podem obstar a regularização do domínio do bem. [...].²²

²¹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0394.14.004356-0/001. Relator: Des. Alexandre Santiago, 26 de setembro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 28 set. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

²² Ibid.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA- IMÓVEL NÃO REGISTRADO - ALEGADA POSSE DE PARTE DO BEM POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA - POSSIBILIDADE DA PRETENSÃO - INTERESSE DE AGIR - BINÔMIO NECESSIDADE-ADEQUAÇÃO - PRESENÇA - CASSAÇÃO DA SENTENÇA.

- Quando o provimento jurisdicional vindicado pelos Requerentes é necessário, se revelando adequada a via processual, fica configurado o seu interesse de agir.

- Indicando os elementos apresentados com a petição inicial que a Ação de Usucapião, relativa a área rural sem matrícula própria no Registro de Imóveis, não foi proposta como sucedânea de Inventário, por não ter se verificado em favor dos Autores a precedente transmissão do domínio do imóvel por sucessão hereditária, mas a suposta e alegada successio possessionis sobre parte do bem, não se justifica a extinção do feito, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.²³

Sendo assim, nos casos em que os herdeiros do (falecido) alienante do imóvel se recusarem a fazer o inventário extrajudicial, estará configurado o óbice à correta escrituração, sendo cabível a realização da usucapião extrajudicial. Se, no entanto, houver escritura de cessão de direitos hereditários, deverá ser analisado o caso concreto para verificar se há ou não a impossibilidade de transferência da propriedade pelas vias ordinárias que justifique a usucapião.

2.7 Inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade

Além da situação em que há um inventário e em que os herdeiros se negam a inventariar o bem, há também a hipótese de a regularização do imóvel envolver inventários sucessivos, que, por sua excessiva onerosidade, inviabilizam a transmissão do imóvel à pessoa que na atualidade tem a posse. Já nos deparamos com a situação de um lote cuja propriedade estava registrada em nome dos genitores, já falecidos, de 10 (dez) pessoas, todas idosas. Foi feito pelos herdeiros um contrato de promessa de compra e venda a terceiros, não tendo, no entanto, sido lavrada a escritura porque ainda estava em andamento o inventário dos genitores. Ocorre que, no curso do inventário, morreram todos os herdeiros e também os seus cônjuges, sendo que os casamentos tinham sido celebrados sob o regime da comunhão universal. Assim, para a regularização do imóvel, constituído apenas por um lote, seria necessária a lavratura de 20 (vinte) inventários e ainda assim deveria ser investigado se algum

²³ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0704.03.019046-3/001. Relator: Des. Roberto Vasconcellos, 21 de junho de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 03 jul. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

dos herdeiros desses herdeiros originais já teria falecido ou seria incapaz ou se estaria em local incerto. Trata-se de situação extremamente complexa, que, após **prudente** análise, entendemos justificar a necessidade da usucapião extrajudicial.

O entendimento dos autores encontra amparo na doutrina de Marcelo Couto, segundo o qual a necessidade de vários inventários sucessivos ou de enorme quantidade de herdeiros seria hipótese de óbice à transferência pelos meios comuns. “Pode ocorrer da dificuldade estar baseada na necessidade de ser formalizarem vários inventários sucessivos, ou em razão de um único inventário, com enorme quantidade de herdeiros.” E continua Marcelo Couto afirmando que: “Apenas a situação concreta poderá demonstrar que o óbice existente justifica o cabimento da via extraordinária da usucapião, levando-se em conta a complexidade do caso, o *animus* dos envolvidos, e a questão tributária.”²⁴

2.8 Imóvel inferior ao módulo urbano ou rural

Na transferência do imóvel pelos meios convencionais, sempre deverá ser examinado pelo tabelião se o imóvel observa o módulo urbano ou rural, pois os limites legais deverão ser observados. E na usucapião? No caso da usucapião constitucional, não há que ser considerado esse fato, posto que a própria Constituição já afirma a existência do direito. O Supremo Tribunal Federal já se manifestou em Repercussão Geral sobre o tema, conforme ementa abaixo reproduzida:

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em comosse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que

²⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2019. p. 161.

estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido.²⁵

O Superior Tribunal de Justiça também já se manifestou em caso de imóvel abaixo do módulo rural, admitindo a usucapião:

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL DE ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL.

Presentes os requisitos exigidos no art. 191 da CF, o imóvel rural cuja área seja inferior ao “módulo rural” estabelecido para a região (art. 4º, III, da Lei 4.504/1964) poderá ser adquirido por meio de usucapião especial rural.²⁶

Tratando especificamente da usucapião extrajudicial, em caso em que o imóvel era inferior ao módulo urbano, a MMa. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo declarou que, no procedimento que corre perante o Registro de Imóveis, o Registrador não pode, de ofício, deixar de admitir o pedido com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79. Para a magistrada, cabe ao Município alegar alguma irregularidade quanto a este ponto:

Dúvida - Usucapião extrajudicial – Cabimento do pedido de dúvida em qualquer fase do processamento – Autuação – Recebidos os documentos previstos no item 425 do Capítulo XX das NSCGJ e o requerimento na forma do Art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ, deve o Oficial autuar o pedido, com a prorrogação da prenotação, não podendo, desde logo, negar o pedido com base em seu mérito, devendo analisar apenas o aspecto formal do requerimento neste momento – Usucapião extrajudicial que se trata de alteração no procedimento, por não haver lide, mas que não altera a natureza originária da prescrição aquisitiva – **Impossibilidade de se negar o pedido de ofício, com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79, reservado o direito do Município alegar, se oportuno, alguma irregularidade quanto a este ponto, além de dever ser observado, em todos os casos, o disposto no §2º do Art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ**²⁷ – Forma originária que

²⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 422349 / RS - Rio Grande Do Sul. Relator: Min. Dias Toffoli, 29 de abril de 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, 5 ago. 2015. Disponível em: stj.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.040.296- ES. Relator originário: Min. Marco Buzzi; Relator para acórdão: Min. Luis Felipe Salomão, 2 de junho de 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, 14 ago. 2015. Disponível em: stj.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

²⁷ O § 2º do art. 13, do Provimento 65, do CNJ, assim estabelece: “§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei”. (BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. **Diário da Justiça**

dispensa a necessidade de apresentação de CND. – Dúvida julgada improcedente, determinando-se a continuidade do processamento do pedido de usucapião extrajudicial – remessa à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, para eventual efeito normativo da matéria.²⁸ (sem grifos no original)

A decisão acima reproduzida, no entanto, somente vale para o caso concreto examinado, não podendo os tabeliães e registradores deixarem de observar as regras existentes nos Códigos de Normas respectivos. Assim, apesar de entendermos muito interessante o entendimento acima apresentado, caberá ao juiz competente decidir em situações nas quais não é observado o módulo urbano ou rural.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais também já vem admitindo a usucapião de imóvel cujo módulo é inferior ao previsto para a região onde está localizado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE - INTERESSE DE AGIR - EXISTÊNCIA - CAUSA QUE NÃO SE ENCONTRA MADURA PARA JULGAMENTO - NÃO APLICAÇÃO DO ART. 1.013, § 3º DO CPC/2015.

- O interesse de agir se configura na medida da necessidade, utilidade e adequação do processo.

- Presentes os requisitos exigidos pela legislação, a parte tem direito à aquisição da propriedade pela usucapião, ainda que a área usucapienda seja inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. (REsp 1040296/ES, Rel. p/ Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª turma, jul. em 02/06/2015, DJe 14/08/2015), ou que o loteamento seja irregular ou clandestino.

- Só se aplica o art. 1.013, § 3º, CPC, se a causa estiver apta para ser julgada em 2ª instância.²⁹

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL - USUCAPIÃO IMÓVEL URBANO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO MÍNIMO - POSSIBILIDADE.

- O que se pretende não é o loteamento ou desmembramento do solo, mas, a aquisição originária da propriedade.

- A Constituição Federal não impõe qualquer restrição ao tamanho mínimo da área que se pretende usucapir.³⁰

No TJMG já foi deferida a usucapião de imóvel abaixo do módulo até mesmo em caso de usucapião extraordinária, ou seja, não era caso de usucapião constitucional, mas, ainda

eletrônico, 15 dez. 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_65_14_122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 23 mar. 2019.

²⁸ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. 1ª Vara de Registros Públicos. Decisão: 1008143-25.2018.8.26.0100. Relatora: Juíza Tânia Ahualli, 6 de abril de 2018. **Diário da Justiça** 17 abr. 2018.

²⁹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0348.12.001389-4/001. Relator: Des. Ramom Tácio, 18 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 22 dez. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

³⁰ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. 16ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0003.14.004977-0/001. Relator: Des. Pedro Aleixo, 24 de janeiro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 2 fev. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

assim, foi autorizada a usucapião. Para o Tribunal de Minas Gerais, tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, não configura ausência de pressuposto processual o fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo urbano mínimo do município em que localizado, apenas se aplicando eventual limitação de divisibilidade aos atos de transmissão do domínio por ato voluntário:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - TERRENO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO - IRRELEVÂNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM EXAME DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO - SENTENÇA CASSADA.

- A ação de usucapião é instrumento processual posto à disposição de quem, tendo exercido a posse de bem imóvel pelo prazo de prescrição aquisitiva previsto em lei, pretenda adquirir-lhe a propriedade, em caso de impossibilidade de fazê-lo pelas vias tradicionais, seja por ausência de título a embasar a transferência do domínio, por resistência do atual proprietário, ou mesmo por impossibilidade de sua localização.

- Tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, não configura ausência de pressuposto processual o fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo urbano mínimo do município em que localizado, apenas se aplicando eventual limitação de divisibilidade - prevista na normatização de cada ente - aos atos de transmissão do domínio por ato voluntário.³¹

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - LOTEAMENTO IRREGULAR - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA AO RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO - SENTENÇA CASSADA.

- O fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo rural mínimo do município em que localizado e não estar em loteamento regular não caracteriza impedimento à eventual procedência do pedido, haja vista não se tratar de aquisição da propriedade por ato voluntário, mas sim por usucapião, forma originária que se submete apenas aos requisitos que lhe são próprios, não repercutindo nos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo.³²

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS - REQUISITOS PREENCHIDOS.

- O art. 65, do Estatuto da Terra, impede que o imóvel rural seja voluntariamente parcelado em áreas inferiores ao módulo rural, o que não se

³¹ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0142.17.003453-2/001. Relator: Des. Márcio Idalmo Santos Miranda, 08 de agosto de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 21 ago. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

³² MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0142.16.002069-9/002. Relatora: Des. Juliana Campos Horta, 1 de agosto de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 09 ago. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

aplica à usucapião que é forma de aquisição originária de propriedade e constitui meio hábil para abertura de matrícula do bem.
- Comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta com animus domini, pelo prazo de quinze anos, previsto no art. 1.238, do CC, sobre o imóvel, é de rigor a procedência do pedido de usucapião, reconhecendo o domínio da parte requerente.³³

Assim, tratando-se de transmissão de imóvel abaixo do módulo legal, está presente o óbice à transmissão pelos meios comuns que justifica a usucapião, pois não será possível a transferência por meio de escritura pública. No entanto, é necessário observar as disposições dos Códigos de Normas do Extrajudicial do estado da federação respectivo. Em Minas Gerais, somente se admite a usucapião constitucional de imóvel com metragem inferior ao módulo legal. Não sendo caso de usucapião constitucional, o tabelião pode lavrar a ata notarial, advertindo a parte de que provavelmente o registrador não poderá dar seguimento ao procedimento, razão pela qual deverá haver manifestação do juiz competente.

3 CONCLUSÃO

O Provimento nº 65, do CNJ, trouxe para a usucapião extrajudicial a exigência de comprovação da existência de óbice para a transferência da propriedade por escritura pública. A mencionada exigência está adequada ao princípio notarial da tecnicidade, segundo o qual o tabelião deve orientar os interessados a buscarem a melhor solução jurídica para o seu problema. A existência de óbice constitui o interesse de agir, pois a usucapião extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade. Devem ser evitadas fraudes e devem ser recolhidos os tributos incidentes sobre transferência da propriedade do imóvel.

Neste artigo, foi apresentada uma lista de situações que entendemos que configuram “óbice à correta escrituração das transações”, que deverão ser constatadas no caso concreto, após ampla análise: 1 - imóvel invadido - inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel; 2 - a não localização do alienante; 3 - extinção da pessoa jurídica que alienou o imóvel; 4 - pessoa jurídica que não tem Certidão Negativa de Débitos - CND (nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras); 5 - imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino; 6 - recusa a fazer o inventário por parte dos herdeiros do alienante; 7- inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade; 8 - imóvel inferior ao módulo urbano ou rural.

³³ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0106.12.001987-7/001. Relator: Des. Marco Aurelio Ferenzini. 13 de julho de 2017. **Diário da Justiça eletrônico**, 21 jul. 2017. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

Assim, apesar de efetivamente ser necessária a verificação da existência de óbice para a transferência de imóveis pelos meios convencionais, há diversas hipóteses que justificam a necessidade da usucapião extrajudicial. A usucapião é um importante meio de garantir à população o acesso ao registro do imóvel e deve ser reconhecido e valorizado por todo o sistema notarial e registral.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Processo Civil Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. v. 2. *e-book*.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Pedido de Providências: 0001230-82.2015.2.00.0000. Relator: João Otávio de Noronha, 25 de outubro de 2017. **Diário da Justiça**, 27 out. 2017. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/cnj-provimento-cgjrj-41-2013-cnd-do-inss-dispensa-pedido-de-providencias>. Acesso em: 22 mar. 2019.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. **Diário da Justiça eletrônico**, 15 dez. 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_65_14_122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 23 mar. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.040.296- ES. Relator originário: Min. Marco Buzzi; Relator para acórdão: Min. Luis Felipe Salomão, 2 de junho de 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, 14 ago. 2015. Disponível em: stj.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. **Diário da Justiça eletrônico**, 30 ago. 2000. Disponível em stj.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ARE 914045 RG. Acórdão Eletrônico Repercussão Geral – Mérito. Relator: Min. Edson Fachin, 15 de outubro de 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, v. 232, 19 nov. 2015.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 422349 / RS - Rio Grande Do Sul. Relator: Min. Dias Toffoli, 29 de abril de 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, 5 ago. 2015. Disponível em: stf.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2017.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum, 2019.

GOIÁS. Ministério Público do Estado. **Registro de Loteamentos Urbanos**. [s.l.]: Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente e Consumidor, 2011. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes_basicas_registro_loteamentos.pdf. Acesso em: 22 mar. 2019.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

MINAS GERAIS. Corregedoria-Geral de Justiça. Provimento nº 260/2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. **Diário da Justiça eletrônico**, 29 out. 2013.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. 16ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0003.14.004977-0/001. Relator: Des. Pedro Aleixo, 24 de janeiro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 2 fev. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0106.12.001987-7/001. Relator: Des. Marco Aurelio Ferenzini. 13 de julho de 2017. **Diário da Justiça eletrônico**, 21 jul. 2017. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0142.16.002069-9/002. Relatora: Des. Juliana Campos Horta, 1 de agosto de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 09 ago. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0142.17.003453-2/001. Relator: Des. Márcio Idalmo Santos Miranda, 8 de agosto de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 21 ago. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0692.09.008370-4/001. Relatora: Des. Juliana Campos Horta. **Diário da Justiça eletrônico**, 14 ago. 2018. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1.0142.17.000329-7/001**. Relator: Sérgio André da Fonseca Xavier, 19 de fevereiro de 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0086.16.002891-5/001. Relator: Des. Luiz Artur Hilário, 30 de agosto de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 14 set. 2018. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0348.12.001389-4/001. Relator: Des. Ramom Tácio, 18 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 22 dez. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 26 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0394.14.004356-0/001. Relator: Des. Alexandre Santiago, 26 de setembro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 28 set. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0518.09.186979-3/001. Relator: Des. Raimundo Messias Júnior, 4 de dezembro de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 19 dez. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0704.03.019046-3/001. Relator: Des. Roberto Vasconcellos, 21 de junho de 2018. **Diário da Justiça eletrônico**, 03 jul. 2018. Disponível em: tjmg.jus.br. Acesso em: 22 mar. 2019.

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

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. 1ª Vara de Registros Públicos.

Decisão: 1008143-25.2018.8.26.0100. Relatora: Juíza Tânia Ahualli, 6 de abril de 2018.

Diário da Justiça 17 abr. 2018.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral da Justiça. **Provimento nº 58/89**. Normas de Serviços. Cartórios Extrajudiciais. São Paulo: Corregedoria Geral da Justiça, 1989. Tomo II. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FilesFetch.ashx?codigo=115085>. Acesso em: 23 mar. 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura. Acórdão nº 1005171-64.2015.8.26.0625. Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças, 04 de agosto de 2016. **Diário da Justiça**, 25 ago. 2016. Disponível em: <http://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/4582.pdf>. Acesso em: 22 mar. 2019.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 1.