

# REPERCUSSÕES SOCIAIS DA ATUAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS A PARTIR DA EFETIVAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

## RESUMO

O presente estudo analisa a repercussão social das atribuições do Registro de Imóveis a partir da efetivação da usucapião extrajudicial enquanto procedimento administrativo, processado perante a serventia. A relevância do reconhecimento extrajudicial da usucapião reside na importância do direito de propriedade, da segurança jurídica promovida à sociedade pela regularidade registral, e do movimento de desjudicialização percebido no Brasil. O procedimento administrativo, implementado a partir do Código de Processo Civil de 2015, que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73 (Lei nº 6.015/1973), teve a sua efetividade questionada, sofrendo alterações pela Lei nº 13.465/17 e sendo regulamentado pelo Provimento nº 65/2017/CNJ. Analisa-se em que medida as modificações e a regulamentação potencializaram a concretização do instituto jurídico, tornando-o viável e factível para o interessado. Busca-se verificar se os obstáculos ao reconhecimento da usucapião pela via administrativa foram superados, bem como se remanescem óbices hábeis a inviabilizar esta possibilidade a eventuais interessados. Investiga-se a relação entre a efetividade do procedimento e a repercussão social da atuação do Registro de Imóveis.

**Palavras-chave:** Usucapião. Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização. Lei 13.465/2017. Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Registro de Imóveis.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	2
1 - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO.....	4
1.1 - Obstáculos à efetividade da usucapião extrajudicial e alteração do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 pela Lei nº 13.465/17 .....	5
1.2 - Necessidade de regulamentação e Provimento nº 65/2017/CNJ.....	9
2 - EXPECTATIVAS QUANTO À EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A PARTIR DAS ALTERAÇÕES E REGULAMENTAÇÃO PROMOVIDAS.....	9
3 - DOS CUSOS MAIS RELEVANTES DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	15
CONCLUSÕES .....	17
REFERÊNCIAS .....	19

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho cuida da usucapião extrajudicial, que consiste no reconhecimento deste modo originário de aquisição da propriedade de bem imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação da coisa.

A propriedade é elencada como um dos direitos reais, segundo dispõe o art. 1.225 da Lei nº 10.406 de 2002, o Código Civil Brasileiro. A propriedade, ademais, consta na Constituição da República de 1988, como direito inviolável, no título que versa sobre os Direitos e Garantias Fundamentais. Recebeu a mais elevada proteção no sistema, e com a mesma intensidade recebeu condicionante ao seu exercício, uma vez que a Carta Magna elencou, nos incisos XXII e XXIII do art. 5º, que “é garantido o direito de propriedade” e que “a propriedade atenderá a sua função social”, dessa forma criando um dever de cujo cumprimento o proprietário não pode se esquivar.

A usucapião é modo de aquisição da propriedade a partir da posse prolongada no tempo, exercida de forma qualificada para este fim. Trata-se de uma situação fática que tem sua juridicidade reconhecida, na medida em que sejam reunidos os requisitos para cada espécie de usucapião prevista em lei ou na Constituição. A possibilidade jurídica de o possuidor usucapir a coisa decorre da função social da propriedade, privilegiando aquele que dá ao bem destinação relevante, quando o proprietário registral não o faz. Noutro giro, o dono de imóvel, legalmente reconhecido na matrícula do bem, observa a perda da propriedade por não dar à coisa utilidade que justifique a manutenção desta em sua esfera patrimonial.

Com o advento do Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/15), implementou-se ao ordenamento jurídico pátrio o procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, processado diretamente perante o Cartório do Registro de Imóveis da comarca de situação do imóvel usucapiendo. O diploma processual citado promoveu o acréscimo do art. 216-A no Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015/73, que passou a prever a possibilidade de o pedido de reconhecimento da usucapião ser formulado administrativamente, sem prejuízo da via jurisdicional, historicamente eleita para persecução desse pleito. Reforce-se o caráter facultativo da via extrajudicial, posto que mesmo a rejeição do pedido não obsta o ajuizamento de ação de usucapião, conforme dicção do §9º do art. 216-A.

Cuida-se, portanto, de método de solução de conflitos alternativo ao Poder Judiciário. Nesse sentido, o instituto jurídico se harmoniza com as Normas Fundamentais do Processo Civil, previstas no Capítulo I do Código de Processo Civil de 2015, notadamente aquelas constantes dos §§ 2º e 3º do art. 3º, que dispõem sobre a promoção pelo Estado, sempre que possível, da solução consensual dos conflitos. O

estímulo das vias alternativas ao Poder Judiciário é dever com amplo alcance, inclusive no curso do processo judicial, recaindo sobre juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público. Isso se justifica pelo grande número de demandas judiciais diariamente distribuídas, situação que acarreta o acúmulo de ações e a sobrecarga de trabalho, especialmente dos magistrados, o que tem o condão de prejudicar a efetiva prestação jurisdicional e, por conseqüência, o jurisdicionado<sup>1</sup>.

A partir desse contexto, compreende-se o fenômeno da desjudicialização, que, segundo Valestan Milhomem da Costa<sup>2</sup>, perfaz a “possibilidade de resolver pela via extrajudicial questões relativas a direitos disponíveis antes decididas unicamente pela via judicial, nos conflitos de direitos disponíveis”.

Conforme análise doutrinária<sup>3</sup>, “a desjudicialização de certos procedimentos especiais, como é o caso da usucapião, não é um movimento isolado.” Ademais, houve, no Brasil, gradual evolução legislativa no sentido de se possibilitar a usucapião extrajudicial. O seu reconhecimento pela via administrativa já havia sido implementado à Lei 11.977/2009<sup>4</sup> (Programa Minha Casa Minha Vida). A usucapião reconhecida por aquele procedimento, todavia, limitava-se à espécie prevista no art. 183 da Constituição da República, isto é, a usucapião especial urbana.

A novidade trazida pelo Código de Processo Civil, com a inserção do art. 216-A na Lei nº 6.015/73, fica por conta da possibilidade jurídica de reconhecimento extrajudicial da usucapião em qualquer de suas modalidades. Tendo em vista que o dispositivo passou a vigor em março de 2016, a pertinência desse estudo reside na necessidade de analisar a efetividade do procedimento implementado, passados cerca de quatro anos de sua existência. Com efeito, a relevância do exame aqui proposto entrelaça-se com a importância do direito de propriedade e do processo de desjudicialização descrito: as atribuições conferidas ao Registro de Imóveis a partir da previsão da usucapião extrajudicial repercutirão significativamente na sociedade, dada a ampliação da atuação da serventia.

Sabe-se que algumas regiões do país são marcadas por um elevado índice de irregularidade registral. Há um distanciamento entre as relações possessórias e a situação cadastral dos bens imóveis, sobretudo em contextos complexos, a exemplo de favelas e aglomerados, representativos das ocupações irregulares nos centros urbanos.

---

<sup>1</sup> O monopólio da atividade jurisdicional, assumido pelo Estado, resulta no direito de o cidadão obter esta prestação de maneira efetiva. Isto é, o “direito a uma tutela efetiva e justa para todos os interesses dos particulares agasalhados pelo ordenamento jurídico.” (THEODORO JÚNIOR, 2016, p. 74)

<sup>2</sup> COSTA, 2015, p. 156

<sup>3</sup> ALVIM, 2015, p. 25

<sup>4</sup> Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

Tem-se na irregularidade registral um problema social, haja vista a insegurança jurídica que vivencia o possuidor de imóvel enquadrado nessa situação. A complicação é ainda mais importante em populações mais frágeis do ponto de vista econômico, dada a maior vulnerabilidade de certos grupos. Nesse cenário, a usucapião extrajudicial carrega a promessa de uma solução mais célere do que o processo judicial, e o que se espera é que este modo alternativo de reconhecimento da aquisição da propriedade seja efetivado, garantindo ao cidadão mais um canal para obtenção de resposta estatal a essa demanda específica. Por isso debruçar-se no regramento sobre a matéria e avaliar em que medida o instituto tem alcançado os objetivos para os quais fora proposto.

## **1 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO**

Como dito, a usucapião extrajudicial consiste em verdadeiro procedimento administrativo, afeto ao Cartório de Registro de Imóveis, por meio do qual o pretense proprietário busca demonstrar o preenchimento dos requisitos legais da usucapião e, sendo exitoso, vê reconhecido o seu direito de propriedade mediante registro na matrícula do imóvel, que será efetuado pelo Oficial do Registro de Imóveis.

Para ver reconhecida a aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião, perante a serventia, o possuidor deve protocolizar, devidamente representado por advogado, requerimento instruído com os documentos obrigatórios listados no art. 216-A da Lei nº 6.015/73. Após, o registrador autuará o pedido, que será processado com a prática dos atos previstos em lei, tais como a notificação dos entes federados<sup>5</sup>, a realização de diligências para elucidação de qualquer ponto de dúvida e a publicação de edital para ciência de eventuais terceiros interessados. Superadas essas etapas, verificar-se-á se a documentação está em ordem, circunstância que definirá se o oficial registrará, ou não, a aquisição do imóvel.

Em princípio, quatro são os grupos de documentos que devem, obrigatoriamente, instruir o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, e estão previstos nos incisos I a IV do art. 216-A da Lei nº 6.015/73: a ata notarial lavrada pelo tabelião, a planta e memorial descritivo devidamente assinado pelos indivíduos indicados na lei, as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e o justo título ou outro documento comprobatório da posse *ad usucapionem*.

Chama-se atenção para o fato de que o instituto se apresenta como novidade não apenas ao destinatário da norma, mas também àquele que a cumpre, no sentido de operacionalidade, isto é, o Registro de Imóveis, incumbido de processar o pedido.

---

<sup>5</sup> União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Naturalmente, a delegação de novas funções e atribuições às referidas serventias espelha a necessidade de adaptações, como a capacitação de pessoal e estruturação organizacional. Também o advogado deve se inteirar sobre o modo de processamento implementado, o que requer mobilização dos profissionais da classe. Dito isso, a efetivação da norma depende do engajamento e aprendizado por parte dos operadores do direito, o que demanda tempo de estudo, prática e diálogo. A partir deste raciocínio especula-se que, em tese, a usucapião extrajudicial teria menor efetividade na data de início da vigência do Código de Processo Civil de 2015, e que o fator tempo favoreceria a concretização do instituto jurídico. Em que pese o período de um ano entre a publicação da lei e o início de sua vigência, que poderia servir de argumento para justificar a expectativa de imediata efetivação da norma, reputa-se indispensável a experimentação por parte dos juristas, que também impacta a exteriorização do Direito – a transição entre a previsão legal e a sua concretização.

Para além do período de adaptação dos operadores do direito, ressoa como fator influente sobre a efetividade a ausência de regulamentação da matéria. A usucapião extrajudicial foi regulamentada por meio do Provimento 65/2017/CNJ, editado em 14 de dezembro daquele ano, mais de um após o início da vigência do Código de Processo Civil de 2015. Isto é, criou-se o procedimento, mas as nuances que regeriam o seu funcionamento no Registro de Imóveis não haviam sido especificadas. Disso resultavam lacunas que punham em xeque a eficácia do instituto, criando entraves que a criatividade do advogado e, sobretudo, a discricionariedade do oficial, não poderiam solucionar.

Além dos obstáculos decorrentes da falta de regulamentação, a efetividade da usucapião extrajudicial viu-se prejudicada por escolhas feitas pelo legislador. Na forma em que redigido originalmente, o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 inviabilizou a materialização da norma. Em síntese, o dispositivo impôs exigências que impossibilitam ou tornam extremamente improvável o reconhecimento da aquisição do imóvel pela via cartorária. Estas limitações foram questionadas em diversas esferas, o que deu ensejo a alterações da redação, promovidas pela Lei nº 13.465/17.

Todas estas questões criaram dificuldades para que a usucapião extrajudicial atingisse a sua finalidade, comprometendo a sua efetividade.

### **1.1 Obstáculos à efetividade da usucapião extrajudicial e alteração do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 pela Lei nº 13.465/17**

Embora tenha-se previsto a possibilidade de reconhecimento da usucapião administrativamente, a redação adotada no Código de Processo Civil de 2015 revelou-se problemática do ponto de vista da efetividade da norma. Merece destaque a presunção

de discordância contida no §2º do art. 216-A.

Dentre os documentos que devem ser apresentados pelo usucapiente, tem-se a planta e memorial descritivo, que devem ser assinados por profissional habilitado. Além disso, exige-se a assinatura pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes<sup>6</sup>.

Em redação dada pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, o §2º do art. 216-A previa que, quando a planta não contivesse assinatura de qualquer um dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os confinantes, far-se-ia necessária a notificação de tais indivíduos, para que manifestassem seu consentimento expresso em 15 dias, sendo interpretado o seu silêncio como discordância. Tal presunção impunha dificuldade excessiva ao usucapiente, sobretudo porque os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis confrontantes nem sempre são conhecidos ou estão em lugar conhecido, sem mencionar que por vezes não estarão vivos. Some-se a isso as situações de inexistência de matrícula, que também impedem o cumprimento da exigência. Alertava Valestan Milhomem da Costa, em Revista de Direito Imobiliário datada de 2015, que a redação original do dispositivo pressupunha que os indivíduos que deveriam manifestar concordância expressa estariam vivos ou seriam conhecidos, assim como pressupunha que o imóvel estaria matriculado e que a posse teria sido exercida nos exatos termos da matrícula. O autor criticava estas presunções, reportando-se ao desaparecimento de titulares de direitos na matrícula e à existência de imóveis não matriculados<sup>7</sup>.

Os questionamentos sobre o dispositivo não se limitaram às situações de desconhecimento ou ausência dos titulares de direito na matrícula. Por vezes, a presença do proprietário registral da coisa poderia representar óbice à eficácia do procedimento cartorário, pois a falta de anuência expressa não poderia ser superada na via administrativa. Inexistindo obrigação legal de que o proprietário tabular declarasse sua anuência e não havendo consequência jurídica da negativa, a recusa em expressar concordância seria viável mesmo se o preenchimento dos requisitos da usucapião fosse de conhecimento do então dono do imóvel.

---

<sup>6</sup> cf. art. 216-A, II, Lei nº 6.015/73

<sup>7</sup> O requisito em pauta constitui obstáculo gravoso ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, por razões básicas. Pressupõe que todos os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo estejam vivos ou presentes e sejam conhecidos. Também pressupõe que o imóvel esteja matriculado e que a posse tenha sido exercida nos exatos termos da matrícula, o que também não condiz com a realidade dos casos de usucapião. Ledo engano. Muitos titulares de direitos na matrícula desaparecem. Muitos imóveis não estão matriculados. (...) por certo, o desaparecimento dos titulares daqueles direitos na matrícula do imóvel usucapiendo e a falta de matrícula do imóvel usucapiendo inviabilizarão cumprir a exigência da assinatura na planta como requisito para o reconhecimento extrajudicial da usucapião.” (COSTA, 2015, pp. 168-169)

Cita-se levantamento feito por Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto<sup>8</sup>, segundo o qual, “em Minas Gerais (MG), apenas 37 procedimentos haviam chegado à fase de publicação de edital enquanto vigorava a presunção de recusa no caso de inércia do titular registral, conforme pontua o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG)”. Esta discussão foi levada ao Poder Legislativo, ante a sua relevância para a efetividade da usucapião extrajudicial. Nesse sentido, foi incluída no projeto de conversão da Medida Provisória 759/2016 a alteração da redação do art. 216-A da Lei nº 6.015/73. No Relatório da Comissão Mista<sup>9</sup> apresentou-se justificativa que se alinha com o raciocínio supra. Com este argumento, foi promovida a alteração do §2º do art. 216-A da Lei nº 6.015/73, passando-se a prever que o decurso do prazo sem manifestação dos titulares de direito na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos confrontantes faz presumir a concordância destes. A nova redação foi dada pelo art. 7º da Lei nº 13.465/17, de 11 de julho de 2017, que entrou em vigor na data de sua publicação. Ressalte-se que esta não foi a única modificação efetuada pelo referido diploma, que promoveu outras significativas alterações e adicionou parágrafos ao art. 216-A.

Outro ponto de atenção acerca da planta e do memorial descritivo diz respeito às assinaturas que devem constar dos documentos. Antes da alteração supramencionada, a conjunção “e” conectava, tanto no inciso II quando no §2º, as expressões indicativas dos titulares de direitos na matrícula do imóvel e dos titulares de direitos na matrícula dos imóveis confrontantes. A ideia de adição do conectivo escolhido não deixava dúvidas de que a assinatura de todos estes indivíduos deveria ser colhida. A partir da Lei nº 13.465/17, a expressão foi substituída pelo vocábulo “ou” em ambos os dispositivos, conjunção coordenativa alternativa (com ideia de alternância), de modo que basta ao usucapiente a apresentação de documento assinado pelo titular de direito do imóvel ou pelos confinantes.

Louva-se a menção expressa, no inciso I, à aplicação do art. 384 do Código de Processo Civil, que disciplina a ata notarial, meio típico de prova instrumentalizado junto ao tabelionato de notas, a requerimento do interessado. Este ajuste clarifica que a

---

<sup>8</sup> COUTO, 2019, p. 25

<sup>9</sup> Chama-se atenção para o fato de que a dificuldade para o reconhecimento do usucapião é ainda uma causa expressiva de muitos “contratos de gaveta”, que agravam a situação de informalidade na ocupação fundiária. O legislador já acenou para isso, quando introduziu o usucapião extrajudicial no art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973. Todavia, no momento em que passou a se presumir a negativa do proprietário tabular a partir do seu silêncio, o dispositivo impôs um entrave burocrático que esvaziou significativamente a utilidade da medida. Essa presunção não atenta contra direito de propriedade; pelo contrário, ela o prestigia, ao enfatizar a função social e ao afastar as famosas condutas ardilosas de proprietários tabulares que, mesmo já sabendo da caracterização do usucapião, cobram um ‘vintém’ para expressarem a sua concordância expressa. Além do mais, a presunção de consentimento com o silêncio já é conhecida pela legislação em outras situações que implicam possível perda da propriedade, a exemplo da retificação extrajudicial de matrículas e de registros (...). Lembre-se de que, conforme já estatui a Constituição alemã – que, nesse particular, é plenamente compatível com a nossa e com a função social –, a “propriedade obriga”. (BRASIL, 2016, p.158)

ata notarial utilizada como meio de prova na usucapião extrajudicial é exatamente aquela prevista na lei instrumental, de sorte que são aplicáveis todas as regras afetas a ela. Significa dizer que não há controvérsia, v.g., no tocante à viabilidade jurídica de a ata notarial que instrui o pedido de usucapião extrajudicial ser acompanhada de arquivos eletrônicos, que armazenem dados representados por imagem ou som. A importância desta possibilidade reside no caráter precipuamente fático da usucapião, uma vez que a sua efetivação se dá pela demonstração da posse, no tempo, sobre determinado imóvel.

Embora a ata notarial tenha presunção relativa de veracidade, sendo passível de não representar fidedignamente a realidade, tem-se nela um ponto de segurança para o oficial do registro de imóveis, pois, em princípio, o tabelião de notas atesta a ocorrência de fatos com imparcialidade e autenticidade, a partir dos dados fornecidos pelo requerente.

A nova redação implementou cinco parágrafos ao art. 216-A (§§ 11 a 15). Sublinha-se o disposto no §11, que dispensa o consentimento dos confrontantes no caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, bastando, nestes casos, a notificação do síndico, na forma do §2º. Do mesmo modo se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastando também nesta hipótese a notificação do síndico, conforme dicção do §12. São possibilidades que facilitam o procedimento, uma vez que a notificação do condomínio como um todo tende a ser menos onerosa e mais célere, favorecendo o interessado.

O §13 preceitua que, para efeito do §2º, o notificando que não for encontrado ou que estiver em lugar incerto e não sabido será, após certificação do fato pelo registrador, notificado por edital, mediante publicação, por duas vezes, em jornal de grande circulação. Também neste meio de notificação a inércia do notificando será interpretada como anuência à aquisição do imóvel pelo requerente.

Houve, ainda, incorporação do procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que poderá ser adotado quando ausentes ou insuficientes documentos comprobatórios da posse, nos termos do §15. O dispositivo atrai aplicação, no que couber, do §5º do art. 381 e do rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do Código de Processo Civil, que dispõem sobre a produção antecipada de prova. Isto é, concede-se ao requerente mais uma oportunidade para comprovar os fatos constitutivos do seu direito perante o Registro de Imóveis, de modo que a falta de documentos não desafie pronta rejeição do pedido.

Embora se defenda que nem todas essas mudanças combateram obstáculos à efetividade da usucapião extrajudicial – a exemplo da presunção de discordância antes citada –, tem-se que contribuíram para tornar o procedimento mais célere e menos oneroso, além de ampliar as oportunidades de instrução do feito. Neste ponto, elevaram



a efetividade do instituto simplesmente por favorecerem a tramitação do pedido.

## **1.2 Necessidade de regulamentação e Provimento nº 65/2017/CNJ**

O Conselho Nacional de Justiça editou, em 14 de dezembro de 2017, o Provimento nº 65, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O ato normativo foi fundamentado na necessidade de regulamentação e padronização do procedimento até que as unidades da Federação adotassem norma própria acerca dos emolumentos, apontando-se a necessidade de uniformização dos procedimentos de usucapião extrajudicial em todo território nacional. Além disso, observou-se a maior celeridade proporcionada pelo instituto e a redução de custos e de demandas no Poder Judiciário, haja vista a potencial desjudicialização.

Cumprido salientar que a pretensão de padronização do procedimento decorre do poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário sobre os atos praticados por seus órgãos, nos termos do art. 103-B, §4º, da Constituição da República. Destaca-se que a atividade dos oficiais de registro e de seus prepostos é objeto de delegação do Poder Público, a teor do que preceitua o art. 236 da Constituição da República. O §1º do dispositivo firma a competência do Judiciário para fiscalizar os atos praticados no âmbito de tais serventias.

A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, intitulada Lei dos Cartórios, regulamenta o art. 236 da Constituição da República, dispondo sobre serviços notariais e de registro. O diploma também é mencionado nas considerações iniciais do Provimento nº 65/2017/CNJ, trazendo à tona a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário, conclusão extraída dos arts. 30, XIV, e 38, ambos da lei em comento.

Feitos estes esclarecimentos, compreende-se a competência do CNJ para editar o aludido provimento, na pessoa do Corregedor Nacional de Justiça.

O Provimento nº 65/2017/CNJ é constituído de 27 artigos, repetindo comandos presentes na Lei nº 6.015/73 e adicionando outros, em caráter de detalhamento. O caput do art. 2º do Provimento é similar à dicção do caput do art. 216-A da Lei nº 6.015/73. A menção da possibilidade de assistência do requerente por Defensor Público chama atenção, uma vez que a redação da lei menciona apenas o advogado como representante do usucapiente. A relevância da previsão expressa de assistência por Defensor Público decorre da ampliação das possibilidades de representação da parte interessada, bem como da repercussão nas atribuições da própria Defensoria.

O art. 9º, §1º, do Provimento, estabelece que as notificações destinadas ao requerente deverão ser encaminhadas ao seu advogado ou defensor público por e-mail,

do que decorre o dever de o patrono informar o seu endereço eletrônico no requerimento inicial. Esta circunstância potencializa o fluxo de informações entre cartório e parte, desde que estabelecido um canal aberto via e-mail. Entende-se que a comunicação direta com o advogado é benéfica, especialmente do ponto de vista da celeridade e da cooperação processual, desde que as interações componham os autos e que a matéria decidida no procedimento não fuja ao conteúdo autuado, sob pena de se criar insegurança jurídica e de se prejudicar a transparência do procedimento.

Sobre o caráter facultativo do processamento do pedido pela via extrajudicial, o §2º do art. 2º elucida que há possibilidade de o interessado solicitar a suspensão do procedimento administrativo pelo prazo de trinta dias ou a desistência do processo judicial eventualmente ajuizado, para promoção da via extrajudicial. Nos termos do §3º, permite-se ainda o aproveitamento das provas produzidas na via judicial, o que dialoga com o instituto da prova emprestada, próprio do direito processual, segundo dispõe o art. 372 do Código de Processo Civil<sup>10</sup>.

Os parâmetros a serem adotados para a elaboração do requerimento de usucapião extrajudicial foram estabelecidos no art. 3º do Provimento, definindo-se que a peça deve atender, no que couber, aos requisitos da petição inicial, em conformidade com o art. 319 do Código de Processo Civil. Esta previsão norteia o trabalho do patrocinador do requerente e tende a padronizar os procedimentos, inclusive do ponto de vista da serventia, que procederá ao juízo de admissibilidade do pedido com base, também, no atendimento dos requisitos da petição inicial.

O §3º do art. 4º possibilita a declaração de autenticidade dos documentos oferecidos em cópia pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, ficando dispensada a apresentação de cópias autenticadas. Tal prerrogativa favorece a celeridade e reduz custos, e guarda consonância com a previsão do art. 425, IV, do Código de Processo Civil, segundo o qual as cópias declaradas autênticas pelo advogado sob sua responsabilidade pessoal fazem a mesma prova que os originais.

Em se tratando de matéria probatória, já se destacou a relevância da ata notarial lavrada por tabelião de notas do município de situação do imóvel usucapiendo. O Provimento trouxe normas relevantes sobre a sua instrumentalização, em seu art. 5º, incumbindo o notário de alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na ata configura crime de falsidade

Prevê o art. 299 do Código Penal<sup>11</sup> o crime de falsidade ideológica, que tipifica como crime a conduta de fazer inserir em documento público declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou

---

<sup>10</sup> o juiz poderá admitir a utilização de prova produzida em outro processo, atribuindo-lhe o valor que considerar adequado, observado o contraditório.” (BRASIL, 2015)

<sup>11</sup> Decreto-Lei 2.848 de 07 de dezembro de 1940.

alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante. Nestes termos, a prestação de falsa declaração ao tabelião, na lavratura da ata notarial, configura o tipo penal em questão, tendo em vista que os fatos referentes à posse do imóvel e às condições em que é exercida são juridicamente relevantes para o fim pretendido, que é a usucapião. A prática do delito induz aplicação de pena de reclusão, de um a cinco anos, e multa. A gravidade da conduta tipificada e a obrigatoriedade de o tabelião alertar o requerente a esse respeito acabam por conferir maior segurança às serventias, tanto para o notário quanto para o Oficial do Registro de Imóveis. Em princípio, o risco praticar-se conduta gravosa e de sujeitar-se à pena prevista leva a crer que as declarações prestadas pelo requerente serão mais próximas da realidade dos fatos. Por conseguinte, tem-se que a maior segurança das serventias nas declarações firmadas tendem a favorecer os registros de aquisição da propriedade, porquanto a usucapião a ser pleiteada extrajudicialmente é matéria de constatação precipuamente fática. Por esse motivo, entende-se que o dever imposto no art. 5º do Provimento é relevantíssimo e potencializa a efetividade da usucapião extrajudicial.

Da ata notarial podem constar imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos e até mesmo depoimentos de testemunhas, o que se justifica, sobretudo, pela necessidade de que ela não seja baseada apenas nas declarações do requerente (art. 5º, §2º). O objetivo da ata notarial, neste procedimento, é conferir fé pública a declarações concernentes à situação fática da coisa, com o fito de levar ao conhecimento do registrador as circunstâncias do exercício da posse. Não se trata de documento suficiente para comprovar, inequivocamente, a aquisição do imóvel pelo exercício da posse, mormente se considerada a presunção relativa de veracidade das declarações. Nesse sentido, o §3º do art. 5º do Provimento impõe ao tabelião o dever de cientificar o requerente do caráter meramente instrutório do documento, consignando no ato que a sua lavratura não se basta como confirmação ou estabelecimento da propriedade.

Merece destaque a possibilidade de inspeção *in loco* pelo tabelião de notas, expressa no §1º do art. 5º do Provimento. Se a ata notarial tem como função conferir segurança ao procedimento, de modo que se verifique, sobretudo, a ocorrência da posse *ad usucapionem*, o comparecimento do notário ao imóvel eleva o nível de imparcialidade e autenticidade dos fatos atestados e documentados no instrumento. Nessa hipótese as declarações não serão formuladas apenas com base no que o interessado requereu e informou, mas nos dados primários colhidos pelo notário, que não possui interesse na questão, situação que favorece um relato mais independente e afastado de juízo de valor.

No tocante à redação do §1º do art. 5º do Provimento, sublinha-se o vocábulo “poderá”, que deixa claro que o comparecimento pessoal do tabelião ao imóvel não é

obrigatório. Evidente que a inspeção *in loco* representa maior custo, de sorte que os emolumentos a serem recolhidos para prática do ato elevam o valor de produção da ata notarial. Ainda assim, problematiza-se a escolha do regulamentador, ao deixar de prever como obrigatória a prática do ato em questão: se por um lado o seu caráter facultativo possibilita a redução dos custos suportados pelo requerente, por outro tem-se que a sua ausência pode ser determinante para a rejeição do pedido, partindo-se do pressuposto de que a inspeção presencial é muito mais eficiente para detalhar a situação fática do imóvel do que os documentos, que por vezes não espelham a real condição da coisa e do exercício da posse. Contudo, o acertamento do Provimento será elucidado pela prática.

O art. 10 do Provimento contém especificações a respeito da notificação dos titulares de direitos na matrícula do imóvel ou dos confrontantes, quando ausente assinatura destes indivíduos na planta ou documento autônomo de anuência expressa. O prazo previsto para manifestação de consentimento é de quinze dias, considerando-se a inércia como concordância. Realça-se a determinação do art. 10, §5º, segundo a qual do ato notificatório deverá constar expressamente a informação de que o transcurso do prazo para manifestação, sem resposta, será considerado como anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Significativa esta previsão, vez que a cientificação do notificando sobre a consequência de sua inércia representa garantia do contraditório e da ampla defesa, oportunizando plenamente a manifestação de oposição. Promove-se segurança jurídica, considerando que o recorrente poderá se amparar no silêncio do(s) notificando(s), solidificando-se a concordância. Defende-se que o prazo para manifestação de consentimento é prazo próprio, resultando na preclusão de eventual direito se não oferecida resistência no momento oportuno, mesmo diante da informação completa e transparente encaminhada junto à notificação.

O reconhecimento da usucapião extrajudicialmente tem como pilares a comprovação da posse *ad usucapionem* e da inexistência de oposição por parte do titular registral ou dos confinantes, visto que eventual disputa pelo imóvel usucapiendo demanda resolução judicial. A importante informalidade que repercute nos negócios jurídicos imobiliários entabulados pelos brasileiros é um dos fundamentos da usucapião administrativa, que funciona como instrumento de regularização da propriedade. É de se esperar que muitos dos requerimentos que serão apreciados pelo registro de imóveis serão oriundos de relações jurídicas formadas para o fim de aquisição do bem imóvel, sem observância da forma prescrita em lei, quando for o caso (art. 104, III, c/c 108, ambos do Código Civil) ou, simplesmente, sem cumprimento da exigência do art. 1.245 do Código Civil .

Em regra, a transferência da propriedade de bem imóvel entre vivos se dá mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis e, sobre tais operações

incide Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), não devendo a usucapião extrajudicial ser utilizada como burla do recolhimento deste tributo. Todavia, em situações em que se demonstre impedimento à correta escrituração das transações, é admitido o reconhecimento da usucapião pela via administrativa, sanando a situação de impossibilidade de regularização do registro do imóvel. O art. 13 do Provimento dispõe que o consentimento do proprietário registral e a sua notificação para este fim podem ser supridos pela demonstração da relação jurídica existente com o titular, comprovando-se a quitação das obrigações relativas à aquisição do imóvel. Essa disposição se justifica porque o transcurso do tempo, por vezes, inviabiliza a anuência do titular, que pode não mais estar vivo ou ser encontrado. A proibição de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação pertinente consta do §2º do art. 13, e também neste caso o requerente deve ser alertado de que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade, nos termos do art. 299 do Código Penal.

Os parâmetros para formulação do edital para ciência de eventuais terceiros interessados constam do art. 16 do Provimento, sendo certo que o ato visa dar ampla publicidade ao procedimento administrativo em trâmite.

Insta fazer breve consideração sobre a fase de publicação de edital. Embora o provimento disponha que a sua expedição se dará após o decurso do prazo para manifestação dos entes federados, observa-se que o prazo de quinze dias para intervenção do Poder Público não é preclusivo, pois, segundo o art. 15, §§2º e 3º, tal manifestação será admitida em qualquer fase do procedimento e, apresentada oposição, o feito administrativo será encerrado e remetido ao juízo competente para judicialização. Tendo em vista que a inércia dos órgãos públicos não impede o andamento do procedimento e nem o reconhecimento da usucapião, nos termos §1º do art. 15, não se vislumbra prejuízo, em princípio, de o edital para ciência de terceiros ser expedido antes de decorrer o prazo para resposta dos entes federados. Tem-se que esta medida prestigiaria o princípio norteador da celeridade processual.

Outra inovação propiciada pelo Provimento consta do art. 18: a possibilidade de o Oficial de Registro de Imóveis tentar promover conciliação ou mediação entre as partes interessadas, no caso de impugnação ao pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial. Antes dessa previsão, a impugnação ensejaria pronta judicialização da questão, conforme comanda o §10º do art. 216-A da Lei nº 6.015/73. O Provimento implementa mais uma possibilidade de solução desjudicializada dentro do procedimento, o que se coaduna com a promoção da solução consensual dos conflitos, disposta no art. 3º, §§2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Especificamente em relação ao Estado de Minas Gerais, foi publicado em 22/08/2017, no Diário da Justiça Eletrônico (DJe), o Aviso nº 37 da Corregedoria-Geral

de Justiça de Minas Gerais (CGJ-MG), que vedava a realização de atividade de conciliação e/ou mediação pelas autoridades cartorárias, no âmbito extrajudicial, até edição de ato normativo regulatório da matéria, pelo CNJ. Posteriormente, o CNJ editou o Provimento nº 67/2018, que regulamentou os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil, pelo que foi publicado, em 19/09/2018, o Aviso nº 57/2018 da CGJ-MG, tornando sem efeito a vedação antes comunicada. Deste modo, reputa-se que é plenamente viável, do ponto de vista jurídico, a conciliação e mediação no âmbito extrajudicial, pelo menos nas serventias mineiras.

Um ponto que se critica no Provimento nº 65/2017/CNJ é a norma inserta no seu art. 21, que explicita que o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extingue, automaticamente, as restrições administrativas ou gravames judiciais regularmente inscritos, cabendo ao requerente formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que emitiu a ordem. Tem-se que a disposição caminha em sentido contrário ao instituto, tanto por exigir nova providência do interessado, quanto porque a aquisição da propriedade reconhecida se dá em caráter originário, é dizer, livre de ônus e desimpedida. Tanto é que não se exige pagamento de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), nos termos do art. 24 do diploma, justamente por esta razão. Entende-se que a baixa das restrições contidas na matrícula do imóvel é efeito automático da aquisição da propriedade pela usucapião e, se a justificativa para se criar esta exceção provier da busca por segurança jurídica, defende-se que, pelo menos, deveria ser atribuída ao Registro de Imóveis a incumbência de oficiar à autoridade que determinou a inserção do ônus, informando-lhe da aquisição da propriedade. Delegar esta obrigação ao usucapiente é criar obstáculo em nada consonante com os objetivos do instituto. Neste ponto, especula-se que uma forma de inclusão prévia, no procedimento, das autoridades que porventura tenham emitido ordem de anotação de restrição administrativa ou gravame judicial na matrícula do imóvel poderia solucionar a questão, adequando o trâmite do procedimento à natureza da usucapião, enquanto forma originária de aquisição da propriedade.

## **2 EXPECTATIVAS QUANTO À EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A PARTIR DAS ALTERAÇÕES E REGULAMENTAÇÃO PROMOVIDAS**

Como se expôs, a aplicabilidade da usucapião extrajudicial ficava prejudicada enquanto vigente a redação original, dada pelo Código de Processo Civil. As publicações da Lei 13.465, em 12/07/2017<sup>12</sup>, e do Provimento 65/2017/CNJ, em 14 de

---

<sup>12</sup> Lei 13.465 de 12 de julho de 2017. DOU – Seção 1 – 12/07/2017, p. 1. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOU/2017/07/12> >. Acesso em 09/11/2019.

dezembro de 2017, certamente são marcos que potencializaram a concretização do instituto implementado. Defende-se que a partir das alterações e da regulamentação promovidas a usucapião extrajudicial efetivou-se como procedimento factível e eficaz. Com efeito, a atual configuração do regramento confere maior clareza aos operadores do direito envolvidos, quanto aos atos a serem praticados no procedimento.

O ingresso do título gera um número de protocolo que é prenotado na matrícula do imóvel, gerando direito de preferência que prevalece até o acolhimento ou rejeição do pedido, a teor do que preceitua o art. 216-A, §1º, da Lei nº 6.015/73. Ressalte-se, contudo, a possibilidade de rejeição do pedido por inércia por mais de trinta dias, nos termos do art. 9º, §2º, do Provimento nº 65/2017/CNJ, segundo o qual “a desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da Lei nº 6.015/73<sup>13</sup>, bem como o cancelamento da prenotação.”

Neste ponto, relevante fazer apontamento acerca da possibilidade de recepção do título para exame e cálculo de emolumentos, sem efeitos de prenotação, conforme hipótese prevista no art. 12 da Lei nº 6.015/73<sup>14</sup>.

Especificamente quanto ao Estado de Minas Gerais, o Provimento nº 260/CGJ/2013<sup>15</sup> codifica atos normativos relativos aos serviços notariais e de registro, especialmente em seus arts. 636 e 637, que, dentre outras disposições, definem que a recepção de títulos somente para exame e cálculo é sempre excepcional.

O exame e cálculo, antes gratuito, é ato que enseja cobrança de emolumentos, cujo valor é definido anualmente pela Corregedoria-Geral de Justiça. Conforme tabela do ano de 2019<sup>16</sup>, os emolumentos devidos para prática do ato quantificam R\$55,19 (cinquenta e cinco reais e dezenove centavos) e a Taxa de Fiscalização Judiciária (TFJ) R\$11,14 (onze reais e quatorze centavos), o que totaliza um valor final de R\$66,33

---

<sup>13</sup> Art. 205 - Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais. (Lei 6.015/73)

<sup>14</sup> Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos. (BRASIL, 1973)

<sup>15</sup> Art. 636. A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, em que declare ter ciência de que a apresentação do título, na forma deste artigo, não implica a prioridade e preferência dos direitos, requerimento este que será mantido em pasta própria ou em meio eletrônico.

Parágrafo único. O registro de imóveis deixará disponível, na seção de atendimento, sem ônus para o interessado, formulário para o requerimento, dispensado o reconhecimento de firma quando assinado na presença do oficial de registro ou de seu preposto.

Art. 637. É vedado lançar, no Livro nº 1 - Protocolo, títulos apresentados exclusivamente para exame e cálculo.

Parágrafo único. Deverá ser fornecido às partes recibo da apresentação do título para exame e cálculo. (TJMG, 2013)

<sup>16</sup> TJMG. Corregedoria Geral de Justiça. Tabela de emolumentos. Atos do oficial de registro de imóveis. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-emolumentos-2019.htm>>. Acesso em: 09/11/2019.

(sessenta e seis reais e trinta e três centavos) para o usuário.

Ocorre que, a partir da previsão dos emolumentos para processamento do pedido – definida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais pela primeira vez em 2018 –, não se justifica a admissão de requerimentos de exame e cálculo nos casos de usucapião extrajudicial, haja vista a ausência de prenotação e, conseqüentemente, de direito de preferência, no caso de ser requerido apenas exame. Além disso, o procedimento administrativo teve a sua efetividade consolidada, a partir do momento em que foram definidos emolumentos para o seu processamento. Nesse contexto, o caráter excepcional do exame ressoa como razão bastante para a sua inadmissão nesses casos.

Os documentos apresentados para exame e cálculo não precisam ser organizados em ordem cronológica ou lógica, por não precisarem se adequar a qualquer procedimento. Não há dever do interessado de observar a juntada de todos os documentos obrigatórios listados no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, pois o que demanda da serventia é apenas um parecer quanto aos emolumentos que deveriam ser recolhidos para a prática dos atos de interesse. Vislumbra-se que a partir de 2018 há uma tendência de que os procedimentos de usucapião extrajudicial sigam fluxo mais padronizado nas serventias mineiras, obedecida uma ordem lógica para a prática dos atos previstos na legislação, e tendo como marco inicial o ingresso do título, protocolizado com número de ordem e prenotado.

### **3 DOS CUSTOS MAIS RELEVANTES DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

O custo dos emolumentos a serem pagos, no Registro de Imóveis, para que se inicie o trâmite do procedimento, envolvem a prenotação e o processamento de usucapião extrajudicial. Os valores são definidos anualmente pela CGJ-MG.

Em 2019, os valores para prenotação são: R\$32,95 (trinta e dois reais e noventa e cinco centavos) a título de emolumentos e R\$6,65 (seis reais e sessenta e cinco centavos) a título de TFJ, totalizando valor final de R\$39,60 (trinta e nove reais e sessenta centavos). Para o processamento do pedido no cartório, os valores são: R\$1.595,93 (mil quinhentos e noventa e cinco reais e noventa e três centavos) a título de emolumentos e R\$336,33 (trezentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos), o que totaliza valor final de R\$1.932,26 (mil novecentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos). Assim, considerando apenas as despesas iniciais a serem pagas no âmbito dos Registros de Imóveis de Minas Gerais, no ano de 2019, o interessado deverá dispor de R\$1.971,86 (mil novecentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos).

Neste ponto, faz-se breve comparação deste valor com as custas iniciais a serem recolhidas no processo judicial de usucapião, sendo certo que o interessado na usucapião fará análise de custo antes de optar por um dos expedientes para persecução



do seu direito. É cediço que as custas iniciais são recolhidas com base no valor da causa, que é atribuído na petição inicial, podendo ser posteriormente contestado e alterado, conforme redação dos artigos 292 e 293 do Código de Processo Civil. Nos dispositivos de lei mencionados, contudo, não há previsão expressa acerca do valor que deve ser atribuído à causa na ação de usucapião. Tal circunstância resulta na falta de consenso, tanto na doutrina como na jurisprudência, quanto ao critério a ser adotado. Defende-se, para fins deste trabalho, que o critério mais correto tecnicamente é a aplicação do inciso IV do art. 292<sup>17</sup>, indicando o valor de avaliação do imóvel objeto de usucapião. Essa compreensão tem amparo jurisprudencial no Tribunal de Justiça de Minas Gerais<sup>18</sup>. Nestes termos, o valor das custas iniciais para ajuizamento da ação de usucapião é variável, aplicando-se a Tabela de custas<sup>19</sup> disponibilizada pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, referente aos processos de competência da Vara Cível, da Vara de Fazenda Pública, da Vara de Falência e Concordata (habilitação) e da Vara de Registros Públicos.

A comparação dos valores pagos inicialmente, nas esferas judicial e extrajudicial, indica que a análise de custo depende do valor do imóvel, haja vista que as despesas com prenotação e processamento têm valor fixo, enquanto as custas iniciais do processo judicial de usucapião têm valor variável, ora inferior ao montante pago em cartório, ora superior. Ressalte-se que outros atos processuais representarão gastos ao requerente na via judicial, a exemplo das despesas com citação, intimações, entre outras.

Na via extrajudicial, além da prenotação e do processamento, outras despesas devem ser consideradas pelo interessado em sua análise de custo. Em caso de deferimento do pedido, serão praticados atos na matrícula. Deverá ser registrada a aquisição da propriedade, aplicando-se os valores finais ao usuário previstos na alínea “e” do número 5 da Tabela de Emolumentos de 2019 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais<sup>20</sup>, que variam de acordo com o valor do bem usucapido. O valor mínimo a ser pago, nos termos da tabela, é de R\$136,87 (cento e trinta e seis reais e oitenta e sete centavos), quando o bem estiver avaliado em até R\$1.400,00 (mil e quatrocentos reais). O valor máximo previsto é de R\$6.658,46 (seis mil seiscentos e cinquenta e oito reais e

---

<sup>17</sup> Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será:  
[...] IV - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; (BRASIL, 2015)

<sup>18</sup> TJMG. 18<sup>a</sup> Câmara Cível. – Agravo de Instrumento. Cv 1.0000.19.043584-2/001. Rel. Mota e Silva. Belo Horizonte. Dt julga. 13/08/2019, Dta. Public. 14/08/2019. Disponível em: <[https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?jsessionid=6FB2CCC76EB7CDB2B9977FFAA4207DBC;juri\\_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.19.043584-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?jsessionid=6FB2CCC76EB7CDB2B9977FFAA4207DBC;juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.19.043584-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar)>. Acesso: 09/11/2019.

<sup>19</sup> TJMG. Tabela de custas e emolumentos 2019. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-custas-1-instancia-2019.htm>>. Acesso em 09/11/2019.

<sup>20</sup> TJMG. Tabela de custas e emolumentos 2019. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-emolumentos-2019.htm>>. Acesso em 09/11/2019.

quarenta e seis centavos), quando a coisa possuir valor acima de R\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais). Outro gasto significativo que vale ser mencionado é aquele suportado no âmbito do Tabelionato de Notas, onde será lavrada a ata notarial. Conforme item número 2.2 da Tabela de Emolumentos de 2019, divulgada pela CGJ-MG<sup>21</sup>, a ata notarial para fins de usucapião extrajudicial observará o valor do imóvel, repetindo os valores mínimo e máximo supracitados, sem se falar nos casos de inspeção *in loco*, que atraem cobrança de outros emolumentos.

Por fim, ainda em relação aos gastos da parte requerente, fala-se na publicação do edital para ciência de terceiros interessados, em jornal de grande circulação. Todavia, cumpre ressaltar que a CGJ-MG autoriza, em caráter alternativo, a divulgação do edital no sítio eletrônico do CORI-MG, que mantém arquivados e registrados todos os editais disponibilizados, nos termos do art. 1.018-F do Provimento 325/2017/CGJ-MG.

Ainda que não seja deferido o pedido, destaca-se que a ata notarial é documento que deve obrigatoriamente instruir o procedimento administrativo. Assim, o custo de sua produção deve ser considerado no orçamento inicial do interessado.

As despesas descritas são as mais elevadas que o requerente deverá suportar, para além dos honorários ajustados entre ele o advogado eventualmente constituído. Um ponto de questionamento quanto à efetividade da usucapião extrajudicial é justamente o valor dos emolumentos, por não haver previsão de isenção nesta esfera. Noutra giro, a opção pela via judicial possibilita o pleito de gratuidade da justiça, que, conforme dispõe o art. 98 do Código de Processo Civil, compreende, v.g., as taxas ou as custas judiciais, os selos postais, as despesas com publicação na imprensa oficial e os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer ato notarial necessário.

## CONCLUSÕES

A usucapião é matéria que demanda tempo para que seja analisada acuradamente. O teor precipuamente fático das provas a serem produzidas nestes casos e a demanda por desjudicialização induziram a criação de via alternativa para solucionar a questão, designando-se os Cartórios de Registro de Imóveis para a função.

As alterações promovidas pela Lei nº 13.465/17 possibilitaram a efetivação da usucapião extrajudicial, especialmente no tocante à presunção de discordância antes vigente, que impunha obstáculo praticamente intransponível ao requerente. A regulamentação a partir do Provimento nº 65/2017/CNJ, por sua vez, certamente direcionou os operadores do direito envolvidos com a matéria, detalhando nuances do

---

<sup>21</sup> Cf. TJMG. Atos do Tabelião de Notas. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-emolumentos-2019.htm>>. Acesso em 09/11/2019.

procedimento e facilitando a adaptação dos profissionais que operacionalizam a norma. A expectativa de ganho de efetividade da usucapião extrajudicial a partir dessas mudanças, todavia, deve ser comprovada na prática jurídica. Contudo, salienta-se que tal expectativa se funda na percepção de que o procedimento tomou forma sólida e padronizada a partir do aperfeiçoamento das normas de regência, o que favorece o seu processamento mais célere e adequado, sedimentando parâmetros a serem observados.

Devem ser louvadas as normas que ampliam as possibilidades de resolução extrajudicial da questão, a exemplo da previsão de conciliação conduzida pelo registrador. Espera-se que essa oportunidade seja determinante para que se evite a judicialização de conflitos, ou mesmo o pronto indeferimento de todo e qualquer pedido impugnado, única consequência possível antes da regulamentação.

Especula-se que a realização de inspeção *in loco*, quando da produção da ata notarial, será um ponto de segurança para os registradores na análise do pedido, dado o ganho de imparcialidade que resulta do comparecimento do tabelião de notas ao imóvel. Outros estudos possibilitarão conclusões mais profundas quanto ao caráter facultativo da inspeção *in loco*.

A partir da previsão dos emolumentos para processamento da usucapião extrajudicial, em 2018, pelo TJMG, consolidou-se o procedimento, efetivando-se nova via para reconhecimento da usucapião. Contudo, o interessado certamente sopesará os gastos próprios da via extrajudicial com a possibilidade de concessão da gratuidade da justiça, na via judicial, bem como observará a celeridade do procedimento administrativo, fazendo avaliação do custo-benefício dos expedientes antes de optar por um deles. Não obstante os custos de processamento pela via extrajudicial sejam mais expressivos e não haja possibilidade de isenção, a exemplo do que ocorre no processo judicial. Entretanto, tem-se nos emolumentos um obstáculo à efetividade do instituto, mormente se consideradas as populações mais vulneráveis. Famílias que têm como moradia, v.g., imóvel inserto em área com grande índice de irregularidade registral, e que não possuam condições financeiras para suportar os gastos próprios da via extrajudicial, veem inviabilizada a persecução do seu direito nesta seara, o que se critica. Ainda assim, acredita-se que a celeridade do expediente afeto ao Registro de Imóveis justifica a sua eleição, se o requerente reunir condições para tanto.

A usucapião extrajudicial é alternativa com potencial para promover a desjudicialização e a efetiva resposta estatal à questão. O seu implemento amplia as atribuições do Registro de Imóveis e o posiciona como ator com responsabilidades e repercussão social. Nesse sentido, a efetividade do instituto coincide-se com o impacto da atuação das serventias na realidade social concernente à propriedade de bens imóveis.

## REFERÊNCIAS

- ALVIM, Arruda. A Usucapião Extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil. In: Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 79, p. 15-31, jul.-dez. 2015.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 29 jun. 2019.
- BRASIL. Decreto-Lei 2.848 de 07 de dezembro de 1940. Código Penal. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm)>. Acesso em: 09 nov. 2019.
- BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispões sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 29 jun. 2019.
- BRASIL. Lei nº 10.407 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 29 jun. 2019.
- BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm)>. Acesso em: 29 jun. 2019.
- BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em 09 nov. 2019.
- BRASIL. Lei. nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em: 29 jun. 2019.
- CNJ. Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017. Disponível em: <[http://www.2rigv.com.br/\\_Documentos/Uploads/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf](http://www.2rigv.com.br/_Documentos/Uploads/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf)>. Acesso em: 09 nov. 2019.
- CNJ. Provimento 67 de 26 de março de 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/provimento-67-cnj-cartorios-mediacao.pdf>>. Acesso: 09 nov. 2019.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião Extrajudicial. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.
- DA COSTA, Valestan Milhomem. Os requisitos para a usucapião extrajudicial na sistemática do novo código de processo civil e a questão da competência funcional do tabelião de notas e do oficial do registro de imóveis. In: Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 79, p. 155-177, jul.-dez. 2015. p. 156-157.
- TJMG. Atos do Tabelião de Notas. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-emolumentos-2019.htm>>. Acesso em 09/11/2019.
- TJMG. 18ª Câmara Cível. – Agravo de Instrumento. Cv 1.0000.19.043584-2/001. Rel. Mota e Silva. Belo Horizonte. Dt julga. 13/08/2019, Dta. Public. 14/08/2019. Disponível em: <[https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=6FB2CCC76EB7CDB2B9977FFAA4207DBC.juri\\_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.19.043584-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=6FB2CCC76EB7CDB2B9977FFAA4207DBC.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.19.043584-2%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar)>. Acesso: 09/11/2019.
- TJMG. Corregedoria Geral de Justiça. Aviso 57 de 26 de setembro de 2019. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cav00572019.pdf>>. Acesso em 07 out. 2019.
- TJMG. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento 260, de 18 de outubro de 2013. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 09 nov. 2019.
- TJMG. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento 360 de 22 de novembro de 2018. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr03602018.pdf>>. Acesso em: 09 nov. 2019.
- TJMG. Tabela de custas e emolumentos 2019. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-custas-1-instancia-2019.htm>>. Acesso em 09/11/2019.
- TJMG. Corregedoria Geral de Justiça. Tabela de emolumentos. Atos do oficial de registro de imóveis. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/portal-tjmg/processos/custas-emolumentos/tabela-de-emolumentos-2019.htm>>. Acesso em: 09/11/2019.
- THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 57. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.>