

PROCEDIMENTO DAS ATIVIDADES DOS SERVIÇOS NOTARIAS E REGISTRARIS PELOS TABELIÃES E REGISTRADORES PARA REALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, REGULAMENTADA PELO PROVIMENTO N. 65/2017, DO CNJ

Hyago Oliveira Moura¹
Fábio da Silva Santos²

RESUMO

Este artigo visa analisar o procedimento da Usucapião Extrajudicial, com fundamentos no provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), Código de Processo Civil (CPC) e Lei 6.015/73. Dessa maneira, foi possível entender o conceito da Usucapião Extrajudicial, analisar alguns princípios da usucapião extrajudicial e observar os procedimentos da usucapião extrajudicial nas serventias extrajudiciais, desde os principais documentos solicitados no Tabelionato de Notas até os documentos finais apresentados no Registro de Imóveis da Comarca do imóvel a ser usucapido. Ainda assim, no presente artigo buscou analisar as causas da desjudicialização da usucapião, podendo tal procedimento ser tramitado na via extrajudicial, ou seja, nas serventias extrajudiciais.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Ata Notarial. Serventias Extrajudiciais.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo visa analisar o procedimento da Usucapião Extrajudicial, com fundamentos no provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, Código de Processo Civil e Lei 6.015/73. Dessa forma, o presente artigo também possui a finalidade de proporcionar aos acadêmicos de Direito, especialmente aos futuros advogados, a importância da usucapião extrajudicial nas atividades rotineiras da prática jurídica, conseqüentemente apresentar aos cidadãos a segurança jurídica do processo administrativo da usucapião extrajudicial.

Expressar os reflexos da desjudicialização da usucapião pelo novo Código de Processo Civil, conferindo assim maior celeridade e economia processual para os atos praticados pelas serventias extrajudiciais.

Demonstrar como o sistema notarial e registral pode utilizar a usucapião extrajudicial para influenciar na função social da propriedade e com isso visualizar os impactos da presente ação nos cotidianos dos cidadãos.

O presente artigo possui como objetivo geral analisar as diretrizes encontradas pelos tabeliães e registradores quanto à realização da usucapião extrajudicial, regulamentada pelo Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de

¹ Graduando em Direito, Centro Universitário Nobre (UNIFAN), hyagooliveiramoura@gmail.com

² Mestre em Desenvolvimento Regional e Urbano (Universidade Salvador - UNIFACS), Centro Universitário Nobre (UNIFAN), fabiosantosdireito@gmail.com

Justiça.

Ainda nesse linha de pensamento, o presente artigo trata sobre o conceito e princípios da usucapião extrajudicial, analisar em que consiste a desjudicialização da usucapião, examinar medidas para o aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro e observar o procedimento da usucapião extrajudicial. Por fim, foi utilizado como base atos normativos e legislação especial acerca do tema, exemplos: Código de Processo Civil e Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça sobre o procedimento administrativo da Usucapião Extrajudicial.

Para a realização do presente artigo sobre o procedimento da Usucapião Extrajudicial, foram adotadas pesquisas bibliográficas, tal pesquisas possui como base doutrinas em livros físicos e digitais, artigos relacionados ao tema, jurisprudências e atos normativos e legislação especial acerca do tema, exemplos: Código de Processo Civil e Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça sobre o procedimento administrativo da Usucapião Extrajudicial.

2 ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Inicialmente, tem-se como o principal objetivo da usucapião extrajudicial o fato da possível regularização da propriedade em nome do requerente que se mantêm apenas na posse do imóvel. Posse essa que poderá possuir duração mínima de 2 (dois) anos ou até 15 (quinze) anos, a depender da modalidade e dos requisitos apresentados exigidos pela lei. Essa forma de aquisição originária se dá pela via extrajudicial, ou seja, ambiente distinto do poder judiciário. Tal procedimento tem seu trâmite nos Cartórios de Registro de Imóveis e no Tabelionato de Notas da comarca onde o bem imóvel a ser usucapido encontra-se localizado.

Dessa forma, é o que trata o artigo 216-A, da Lei 6015/73, Lei de Registros Públicos: Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

2.1 PRINCÍPIOS APLICAVEIS

Como todo procedimento administrativo ou judicial é necessário visualizar e respeitar alguns princípios de conduta. Dentre esses princípios, pode-se observar alguns de extrema importância quando se tratar do procedimento da usucapião

extrajudicial, quais sejam:

Princípio da legalidade, que tem como núcleo o dever do Oficial de Registro de Imóveis e o Tabelião de Notas de respeitar e seguir os requisitos exigidos por lei para a condução do processo administrativo.

Princípio da especialidade subjetiva e objetiva, princípios esses que possui como base descrever de forma detalhada e fidedigna a qualificação completa das partes participantes do procedimento administrativo e também a identificação geográfica e territorial do imóvel a ser usucapido.

É o que precíua o Art. 176, §1º, II, item 3, alínea “b” e artigo 225 da Lei n. 6.015/73, que trazem como requisitos:

II - são requisitos da matrícula: [...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. [...]

Dessa forma, é notório que todo procedimento administrativo da usucapião extrajudicial deve ser baseado nos princípios informados acima, uma vez que todo procedimento administrativo deve-se ter como pilar principal a segurança jurídica.

3 DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO

Dentre os inúmeros motivos que levaram a desjudicialização da usucapião, é incontestável que o fator principal foi a característica da morosidade do órgão jurisdicional, ou seja, a baixa efetividade e celeridade o Poder Judiciário. Essa morosidade viola não só princípios explícitos pela Constituição Federal, mas também princípios implícitos no ordenamento jurídico brasileiro.

A título de exemplo: Princípio da tutela ou controle jurisdicional que tem como finalidade o exercício das atividades exercida Poder Judiciário quando provocado por um terceiro em face uma lesão ou ameaça de direito.

Princípio da celeridade processual, que visa evitar a morosidade nos julgamentos judiciais, ou seja, que processos se arrastem por anos na via judicial sem uma resolução do mérito em tempo hábil. Dessa forma, satisfazendo a finalidade buscada pelas partes interessadas.

Outra preocupação constante é a busca pela segurança jurídica, uma vez que esse instituto visa introduzir na sociedade uma sensação de padronização nos atos judiciais, atos esses que devem caminhar em conformidade com as leis,

regulamentos e atos normativos. Desse princípio busca-se sempre garantir o direito de quem o tenha, evitando assim decisões conturbadas e obscuras.

Dessa forma, é notório que o princípio da segurança jurídica anda de mãos dadas com o princípio da impessoalidade; razoabilidade e proporcionalidade, devendo-se, em regra, caminhar lado a lado, sempre buscando atender a finalidade social e legal para qual foram designados.

3.1 EFEITOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização possui como efeito e objetivo basilar o desafogamento, a descompressão e celeridade nos procedimentos em tramitação no Poder Judiciário. Dessa forma, é possível visualizar inúmeros efeitos positivos em relação a desjudicialização no procedimento da usucapião extrajudicial, quais sejam: Celeridade na via judicial, uma vez que ocorrerá uma redistribuição de tarefas e atribuições nos procedimentos judiciais e extrajudiciais. É o caso do tema do presente projeto, Usucapião Extrajudicial.

Outro efeito da desjudicialização é a Economicidade Processual, uma vez que com a redistribuição das atividades os atos processuais conseguirão alcançar um resultado maior e mais efetivo em um lapso temporal menor e possivelmente com um esforço menor.

Outro fator existente, é que a desjudicialização da usucapião extrajudicial possui como efeito norteador atingir de forma rápida e eficaz a finalidade social a qual se deve o referido procedimento, ou seja, a função social da propriedade não é apenas um princípio limitador dos direitos de usar, gozar e dispor do bem, mas, sobretudo, é um mecanismo de comprometimentos positivos em benefício da coletividade (SILVA, 2016, p. 833).

Além disso, não há como não falar sobre o vínculo de proximidade entre os usuários dos serviços extrajudiciais e os mesmos usuários em relação ao vínculo dos serviços judiciais.

Ora, é de todo obvio que o acesso e a comunicação entre usuários e serventias extrajudiciais acabou se tornando algo mais comum, algo menos dificultoso, uma vez que grandes partes dos serviços realizados nas serventias extrajudiciais são de caráter corriqueiro dos cidadãos, a título de exemplos podemos citar: reconhecimento de firma em assinaturas, certidões de nascimentos e óbitos, e até a regularização do seu bem imóvel pelo procedimento da usucapião extrajudicial.

As Serventias Extrajudiciais trabalham em conjunto com o Poder Judiciário, sendo uma alternativa para assegurar direitos e acesso a justiça de uma forma mais acessível para a sociedade quanto à concretização da dignidade da pessoa humana.

3.2 REGULAMENTAÇÃO DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Dentre os inúmeros atos normativos, artigos de lei e resoluções que regulamentam sobre a desjudicialização da usucapião extrajudicial, destacam-se as seguintes fontes do direito: Código de Processo Civil (Lei Nº 13105/2015), na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973), no Provimento 65/2017 do CNJ e na Lei nº 13.465/2107.

Art. 1.085. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião da circunscrição em que situado o imóvel, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso, e suas circunstâncias;

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos confinantes, titulares de domínio ou de direitos reais;

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

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

4 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Inicialmente, é necessário informar que ata notarial nada mais é do que o ato de lavrar um documento público informando, detalhando, formalizando tudo aquilo que foi visto, sentido, escutado ou percebido em diligencia.

Destaca-se, ainda, que o titular competente para a lavratura da Ata Notarial é o Tabelião de Notas é que leciona José Antônio Escartin: "Instrumento público autorizado por notário competente, a requerimento de uma pessoa com interesse legítimo e que, fundamentada nos princípios da função imparcial e independente, pública e responsável, tem por objeto constatar a realidade ou verdade de um fato que o notário vê, ouve ou percebe por seus sentidos, cuja finalidade precípua é a de

ser um instrumento de prova em processo judicial, mas que pode ter outros fins na esfera privada, administrativa, registral, e, inclusive, integradores de uma atuação jurídica não negocial ou de um processo negocial complexo, para sua preparação, constatação ou execução." IPIENS, José Antonio Escartin. El acta notarial de presencia en el proceso. *In*: Revista del Notariado. nº 399, p. 176.

Destaca-se, ainda, que o ato de lavratura da Ata Notarial é exigido de forma indispensável, conforme prevê a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). Tal exigência está explícito no inciso I, do art. 2016-A. Segundo tal inciso, é obrigatório que o requerimento venha acompanhado da "ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias", a pedido da parte interessada.

Dessa forma, é o que entende ALVES: "O interessado na produção da ata deve requerer ao notário sua produção. O objeto a ser constatado deve ser fato jurídico objetivo e determinado. A demanda do interessado deve ser legítima. Portanto, a finalidade a que visa com o requerimento da produção da ata deve ser lícita. Ademais, o notário deve observar suas competências para a feitura da ata, não podendo agir fora do âmbito de sua competência territorial ou invadir competência de outro agente público. A execução da ata não pode expor o notário a perigos ou exigir aptidão física excepcional" (ALVES, 2015, p. 87).

Cabe citar, ainda, que é consolidado nos tribunais o entendimento da obrigatoriedade da Ata Notarial nos procedimentos da Usucapião, qual seja: Sem a Ata Notarial o procedimento não se completa, por absoluta inobservância do requisito legal, TJSP (1002887-04.2018.8.26.0100, j. em 12/03/2018 e 1114209-92.2019.8.26.0100, j. em 05/02/2020, p.ex.), sempre com muito acerto.

Por fim, a seguir será exposto um modelo de Ata Notarial para melhor entender este documento jurídico de fundamental importância no procedimento da Usucapião.

4.1 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

Em primeiro lugar, devem-se avaliar o que é uma planta e memorial descritivo. A planta é um desenho geométrico que representa cartograficamente uma área física em formato de desenho, desenho esse que deve ser elaborado por um profissional técnico devidamente registrado no seu conselho profissional. Destaca-se, ainda, que a planta para o procedimento da usucapião extrajudicial

deve conter as seguintes informações: Endereço do imóvel a ser usucapido; numeração do imóvel; nome do requerente; identificação das coordenadas e vértices; identificação dos confrontantes e área do imóvel.

Já o memorial descritivo é um documento particular ou público, elaborado também por um responsável técnico. O memorial descritivo possui a mesma finalidade da planta cartográfica, mas se é apresentado de uma forma diferente. Tal documento normalmente é apresentado no formato de texto, códigos ou até em tabelas, em que descreve as coordenadas, limites e características do imóvel, exemplo: Uma casa, localizada na Rua José Gabriel, nº 10, limitando-se ao norte com XXXX; ao sul com XXXX, com área de XXXX m².

Ainda assim, resta claro que para o prosseguimento do ato da usucapião extrajudicial não basta a simples apresentação desse kit de documentos, além disso é necessário que eles venham complementados com os seguintes itens: Conter assinatura do contratante em todas as páginas do projeto técnico apresentado, ou seja, quem estará requerindo a usucapião extrajudicial. Junto a isso, o responsável técnico (Engenheiro Civil, Técnico Agrônomo, etc.) também deverá assinar em todas as páginas do projeto técnico apresentado.

Paralelo a isso, há de se destacar que apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é de suma importância, uma vez que tal documento tem como finalidade principal, certificar que o profissional responsável por elaborar o projeto técnico (memorial descritivo e planta do imóvel) possui a competência formal para tal prática, devendo o profissional técnico estar regularmente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, que é o órgão responsável por fiscalizar e orientar a atividade profissional, auxiliar a sociedade em casos de práticas ilegais das atividades ora fiscalizadas.

É o que exige o Art. 216-A, I, da Lei 6.015/76

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

No entanto, tais exigências podem ser dispensadas, uma vez que em casos que a área a ser usucapida seja unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído a própria lei faz essa dispensa, é o que descreve o provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 4º, § 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

4.2 CERTIDÕES NEGATIVAS

As certidões negativas possuem um papel importantíssimo no procedimento da usucapião extrajudicial, uma vez que a depender do resultado das certidões, poderá haver uma influência direta ou indireta nos prazos recursais ou até extinção do procedimento extrajudicial.

O artigo 216-A, inciso III da Lei 6.015/76 diz que deve ser apresentado certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Dessa forma, interpreta-se que as certidões se referem aos distribuidores judiciais como Justiça Federal e Justiça Estadual.

Contudo, para que as referidas certidões venham apresentar atos negativos ao procedimento extrajudicial, devem-se, as certidões, ter resultado positivo com vínculo direto ao imóvel que está sendo usucapido. Exemplo: certidão da justiça estadual que informa um litígio entre a parte requerente da usucapião com um terceiro na via judicial. Dessa forma, o procedimento extrajudicial não poderá ter continuidade.

Isso significa que apenas ações pessoais não afetarão o reconhecimento extrajudicial da usucapião, e sim ações pessoais que possuam como lide o bem a ser usucapido.

"TJSP. Proc. [1029264-07.2021.8.26.0100](#). J. em 13/04/2021. REGISTRO DE IMÓVEIS. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. Impugnação fundamentada (...) **O procedimento de usucapião extrajudicial tem como principal requisito a INEXISTÊNCIA DE LIDE**, de modo que, apresentada impugnação, a via judicial se torna necessária, nos termos do § 10º do Art. [216-A](#) da Lei [6.015](#)/73 (...) É dizer que, apresentada impugnação, deve-se apenas verificar se seu caráter é MERAMENTE PROTELATÓRIO ou COMPLETAMENTE INFUNDADO. **Havendo qualquer indício de veracidade, que justifique a EXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES, a via extrajudicial se torna prejudicada**, devendo o interessado ingressar com PEDIDO JUDICIAL, sem prejuízo de utilizar-se dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instruir o pedido (...) Em suma, havendo plausibilidade nas alegações, o feito deve ser extinto e as provas produzidas judicialmente (...) Destaco, por fim, que ao declarar fundamentada a impugnação não se está afirmando sua veracidade, ou que inexistente o direito à usucapião, mas apenas que o prosseguimento na via extrajudicial está obstado".

4.3 JUSTO TÍTULOS

Inicialmente, destaca-se que o Justo Título é um documento de grande importância no procedimento da Usucapião Extrajudicial, uma vez que a depender

do justo título influenciará diretamente na espécie da Usucapião pretendida.

Sendo assim, ainda é necessário informar que a apresentação do Justo Título em alguns casos não será obrigatória, é o que trata o Art. 1.238 do Código Civil.

Art. 1.238:

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

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

Dessa forma, é perceptivo que a finalidade do Justo Título é informar, comprovar o tempo de posse do requerente da usucapião naquele bem imóvel específico.

Restando claro, que a comprovação da posse durante um longo período de lapso temporal supre a falta do justo título, conforme leciona o Art. 1.238 do Código Civil.

Segundo Marcos Vinicius Mendes Ferreira: Pelo anterior Código Civil, o justo título e a boa-fé se presumiam. Essa presunção era tida como absoluta (iuris et iure), dispensado o possuidor da comprovação desses requisitos. Se houver título, servirá tão-só de reforço probatório, sendo secundário que pelo justo título se presuma a boa-fé.

Por fim, para melhor entender sobre esse documento comprobatório, a doutrina e tribunais entendem que possuem características de Justo Título: um contrato de compra e venda, uma declaração de posse, bem como outros diversos documentos que liguem o possuidor ao imóvel. A título de exemplo, podemos citar contratos particulares, formal de partilha, cessão de direitos hereditários e até compromisso ou promessa de compra e venda, no entanto, deve-se observar sempre a boa fé da parte querente, uma vez que em determinados casos concretos é possível observar uma tentativa de burlar uma possível tributação de imposto na esfera municipal ou estadual.

É o que entende PINTO: “Justo título não é só o compromisso de compra e venda como qualquer outro documento que retrate uma justa causa possessiones, posse com animus domini, e que possibilitaria ao possuidor futura transcrição desse documento ou substituição por outro definitivo, como é o caso, por exemplo, da promessa de cessão de direitos hereditários, de dação em pagamento, etc., desde que, naturalmente, cumprida a contraprestação do adquirente”. (PINTO, 1992, p. 31).

Já em relação as contas de consumo, como: contas de águas e luz a doutrina majoritária entende não possuir as características de um Justo Título, no entanto podem ser utilizadas como documento que comprove o tempo de posse.

4.4 PROCEDIMENTOS FINAIS

Após fiel cumprimento de todas exigências já tratada, a documentação juntada será encaminhada até o Cartório de Registro de Imóvel da Comarca do Imóvel. Nessa linha, o procedimento se iniciará com a prenotação no presente Cartório, que, em regra, será gerado um número de protocolo.

Na fase interna, ou seja, sob a responsabilidade do Oficial de Registro, ele procederá com a autuação do processo, realizando o termo de abertura, bem como a numeração e a rubrica das folhas do processo.

Destaca-se, ainda, que após esse tramite interno, o Oficial de Registro poderá realizar diligencias, contactar com as partes interessas afim de elucidar qualquer tipo de dúvida sobre a tramitação do procedimento administrativo. Dessa mesma forma, caso o oficial não se sinta seguro para proceder com o registro e finalização do procedimento administrativo, ele mesmo pode impugnar o ato, remetendo assim, as peças juntadas para apreciação do órgão jurisdicional.

Ressalva-se, ainda, que nessa fase é dispensada a intervenção do Ministério Público e também homologação judicial. Não obstante, o oficial de registro também deverá da publicidade aos atos praticados, exemplo de modelo de notícia da usucapião extrajudicial:

AV-X/XXXXXX, em 20/3/2016 -

NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - Nos termos do requerimento datado de 19 de março de 2016, firmado por FULANO DE TAL, fica constando que para fins de publicidade, foi protocolado neste Ofício pedido de usucapião extrajudicial, tendo como objeto o imóvel desta matrícula/transcrição, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73.- PROTOCOLO - Título apontado sob o número 500.000, em 20/3/2016.- Porto Alegre, 20 de março de 2016.- Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.- EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Junto a isso, deverá também proceder com as notificações dos titulares de direitos reais, ciência aos entes públicos, publicação do edital, realização de

diligencias e por fim, registro da usucapião extrajudicial é o que precípua o Art. 216-A, §§§§§§ 2º, 3º, 4º, 5º e 6º da Lei 6.015/73.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expreso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

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

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

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Por fim, é entendimento majoritário pela doutrina, que o procedimento da Usucapião Extrajudicial, trata-se de um procedimento cuja situação realizada é uma aquisição originária. Dessa forma, entende-se que não há vínculo de transmissão de propriedade, seja ela onerosa, seja ela voluntária, sendo assim não necessitando da tributação do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI) ou da tributação do Imposto de Transmissão por Doação (ITD), sendo respectivamente, um de competência municipal e o outro de competência estadual.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho de conclusão de curso teve como finalidade principal demonstrar aos acadêmicos de Direito, especialmente aos futuros advogados, a importância da usucapião extrajudicial nas atividades rotineiras da prática jurídica.

Nesse contexto, é possível visualizar também os reflexos da desjudicialização da usucapião pelo novo Código de Processo Civil, podendo observar celeridade nos procedimentos administrativos extrajudiciais em conjunto com um acesso mais fácil e menos oneroso para o público que necessita desses atos. Não obstante, nota-se a manutenção da segurança jurídica em todos atos praticados pelos Cartórios, seja o Registro de Imóveis, seja o Tabelionato de Notas, na figura de seus representantes.

Ainda assim, foi possível demonstrar como o sistema notarial e registral pode utilizar a usucapião extrajudicial para influenciar na função social da propriedade e com isso visualizar os impactos da presente ação nos cotidianos dos cidadãos.

Demonstrar como o sistema notarial e registral pode utilizar a usucapião

extrajudicial para influenciar na função social da propriedade e com isso visualizar os impactos da presente ação nos cotidianos dos cidadãos.

Em seguida, foi detalhado os documentos necessários para o procedimento da usucapião extrajudicial, de acordo com a Lei de Registros Públicos. Dessa forma, falou-se a respeito da Ata Notarial; Planta e Memorial Descritivo; Certidões Negativas; Justos Títulos e Procedimentos finais para o correto encerramento do processo administrativo extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto Martins. Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. Trabalho de conclusão de curso - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis-SC, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acessado em 19 mar. 2022.

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre-RS, 2016. Disponível em: <http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acessado em 19 mar. 2022.

CERUTTI, Débora. O procedimento extrajudicial de usucapião: notas acerca do provimento N.o 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. 2019. Disponível em: <https://www.univates.br/bdu/bitstream/10737/2582/1/2019DeboraCerutti.pdf>. Acessado em 19 mar. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014;

PAIVA, João Pedro Lamana. Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. 2015. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acessado em 19 jul. 2022.

PINTO, Nelson Luiz; PINTO, Teresa Arruda Alvim. Repertório de doutrina e de jurisprudência sobre usucapião. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.