

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM ESTUDO ACERCA DA APLICABILIDADE DAS DECISÕES SOBRE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA ADMINISTRATIVA NO MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES – PE

Pedro Henrique de Oliveira Ferreira¹

Andrea Cristina Borba da Silveira Sulzbach Rauber²

Direito



cadernos de
graduação

ciências humanas e sociais

ISSN IMPRESSO 1980-1785

ISSN ELETRÔNICO 2316-3143

RESUMO

Ao elencar como problema de pesquisa a realização de um estudo a respeito da forma que os oficiais registradores dos cartórios de registro de imóveis da circunscrição de Jaboatão dos Guararapes têm decidido os pedidos extrajudiciais de usucapião imobiliária, o atual artigo científico possui como fito específico caracterizar a usucapião e seus aspectos conceituais enquanto forma de aquisição da propriedade imobiliária, bem como, realizar um levantamento sobre as decisões proferidas pelos oficiais registradores das serventias registrais do município supracitado em processos extrajudiciais de usucapião, e por fim, verificar se as decisões proferidas pelos mesmos durante os anos de 2016 a 2020, foram favoráveis ou contrárias ao pedido do procedimento administrativo. Para tanto, foram utilizados dados obtidos mediante pesquisa de campo entre os dias 05 e 06 de novembro de 2020, onde ficou constatado que foram propostos 12 procedimentos administrativos de usucapião na 1ª Serventia Registral do supracitado município, e 3 procedimentos perante a 2ª Serventia registral, onde, levando em consideração ambas as serventias, apenas 4 deles foram julgados procedentes.

PALAVRAS-CHAVE

Usucapião Extrajudicial; Análise; Decisões.

ABSTRACT

When listing as a research problem the realization of a study about the way that the official registrars of the real estate registry offices of the district of Jaboatão dos Guararapes have decided the extrajudicial requests for real estate foreclosure, the current scientific article has as specific purpose to characterize the adverse possession and its conceptual aspects as a way of acquiring real estate property, as well as conducting a survey on the decisions made by the registry officers of the aforementioned municipal registry services in extrajudicial usucapion proceedings, and finally, checking whether the decisions rendered by them during the years 2016 to 2020 were favorable or contrary to the request for the administrative procedure. For that, data obtained through field research between the 5th and 6th of November 2020 were used, where it was found that 12 administrative procedures of usucapion were proposed in the 1st Registry Service of the aforementioned municipality, and 3 procedures before the 2nd Registry Service, where, to date, only 4 of them have been deemed valid.

KEYWORDS

1. Extrajudicial adverse possession; 2. Analyze; 3. Decisions.

1 INTRODUÇÃO

Há demasiado tempo o Poder Judiciário brasileiro passa por um agigantamento de demandas oriundas dos mais variados temas e ramos, que acabam por acarretar um óbice contra a hábil prestação da justiça. Frente a isso, tem-se buscado cada vez mais alternativas que venham a desafogar o ordenamento jurídico, por meios de mecanismos que se proponham a pacificar os conflitos sem a necessidade de submissão direta ao judiciário.

Destarte, em mais uma tentativa de desjudicialização, o art. 1.071 do Código de Processo Civil (CPC), de 2015, ao dispor que a Lei n.º 6.015/1973 - Lei dos Registro Públicos (LRP) passaria a vigorar acrescida do art. 261-A, estabeleceu a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária por vias extrajudiciais, por meio da Usucapião Extrajudicial.

Entretanto, com o decurso do tempo de vigência da supracitada lei, surgiram questionamentos se o resultado pretendido - o desafogamento do judiciário - teria sido ou não atingido. Dentre os aspectos que influenciaram nessas indagações está o fato dos diversos requisitos estabelecidos pelo diploma legal deveriam ser cumpridos, e, na prática, passou-se a se discutir que, em diversas situações, os pressupostos constituíam entraves à obtenção da propriedade imobiliária pela via originária da usucapião.

Frente aos fatos elucidados, o presente artigo possui o seguinte problema: de que forma que os oficiais registradores dos cartórios de registro de imóveis da circunscrição de Jaboatão dos Guararapes têm decidido os pedidos extrajudiciais de usucapião imobiliária?

Assim, torna-se relevante tal pesquisa, uma vez que o instituto da usucapião extrajudicial, que nasceu como uma possível solução para o caos no judiciário causado por um grande número de processos judiciais, ainda é recente no direito brasileiro, e, por isso é necessário analisar sua eficácia no que tange ao seu processo de palpabilidade e efetividade.

Desta forma, esta pesquisa tem como objetivo central levantar e analisar se as decisões proferidas pelos oficiais registradores dos cartórios de registro de imóveis da circunscrição de Jaboatão dos Guararapes em processos extrajudiciais de usucapião imobiliária, nos anos de 2016 a 2020, foram julgadas favoráveis ou contrárias ao reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária.

Desenvolvido como uma pesquisa teórica com análise de dados documentais e bibliográficos, este artigo possui como método técnico o processo observacional qualitativo.

Nesse sentido, o presente artigo científico se propôs a discorrer sobre a problemática da usucapião extrajudicial e suas generalidades conceituais. Além expor noções preliminares sobre os conceitos de posse e propriedade, essenciais para melhor entendimento do instituto, bem como características e espécies de referida ação, que tem por base a discussão da posse prolongada no tempo.

Ademais, houve a preocupação de trazer à baila uma exposição do procedimento processual adotado na esfera extrajudicial, bem como, alguns aspectos da discussão sob a luz da Lei n.º 13.465/2017 e do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Outrossim, será estudada a forma de surgimento da usucapião extrajudicial, sua previsão legal frente ao CPC e as alterações tangentes ao tema implementadas na LRP.

Por fim, serão expostos alguns pontos, dados e argumentos referentes à aplicabilidade das decisões no que concernem à aquisição da propriedade imobiliária pela via extrajudicial no município de Jaboatão dos Guararapes – PE no período de 2016 a 2020, sendo tais resultados de uma pesquisa de campo realizada nos dois cartórios de registros de imóveis da pré-falada cidade, entre os dias 05 e 06 de novembro de 2020, a fim de responder o problema de pesquisa outrora formulado.

2 DA USUCAPIÃO: ASPECTOS CONCEITUAIS

Preliminarmente, neste primeiro tópico, objetivou-se tratar sobre questões teóricas que contribuirão para o aprofundamento das discussões e a posterior compreensão quanto aos resultados obtidos a partir da pesquisa de campo executada.

Não se pretende aqui esgotar toda a discussão conceitual sobre a matéria, mas sim explanar a distinção entre posse e propriedade, bem como sobre as diferentes modalidades de usucapião e sua natureza jurídica.

2.1 Da posse

O estudo da posse encontra-se entre os pontos de maior relevância quando o assunto é a usucapião. Com efeito, trata-se de conceito complexo, em razão dos diversos significados que pode assumir.

A primeira dúvida que pode vir a surgir quando do estudo do instituto refere-se ao seguinte questionamento: a posse é um fato ou um direito?

Para Tartuce (2020, p. 32), existem duas grandes ideologias, a que afirma se tratar de um mero *fato* e outra pela qual a posse, realmente, constitui um *direito*. A segunda corrente, que prega o entendimento de que a posse é um direito é a que acaba prevalecendo na doutrina. Isso porque a posse pode ser conceituada como sendo o domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa.

A partir dessa ideia, levando-se em conta a teoria tridimensional de Miguel Reale, ainda seguindo com o entendimento de Tartuce (2020, p.33), pode-se afirmar que a *posse constitui um direito, com natureza jurídica especial*. Destarte subentende-se que a posse é um conceito intermediário, entre os direitos pessoais e os direitos reais. Mas esse *caráter híbrido* não tem o condão de gerar a conclusão de que não constitui um direito propriamente dito.

Todavia, é de suma importância lembrar que a posse é um instituto presente em diversas vertentes do Direito, isso porque é mencionada em outras matérias da supracitada ciência, com significados divergentes. No direito de família, existe a posse de estado de filiação, presente no CCB no art. 1.605, vide:

Art. 1.605. Na falta, ou defeito, do termo de nascimento, poderá provar-se a filiação por qualquer modo admissível em direito:
I - quando houver começo de prova por escrito, proveniente dos pais, conjunta ou separadamente;
II - quando existirem veementes presunções resultantes de fatos já certos. (BRASIL, 2002)

Outrossim, existe a posse do estado de casados prevista no CCB no art. 1.545, conforme se observa:

Art. 1.545. O casamento de pessoas que, na posse do estado de casadas, não possam manifestar vontade, ou tenham falecido, não se pode contestar em prejuízo da prole comum, salvo mediante certidão do Registro Civil que prove que já era casada alguma delas, quando contraiu o casamento impugnado. (BRASIL, 2002)

Já no direito das sucessões, alude-se à posse da herança no art. 1.791 do CCB:

Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio. (BRASIL, 2002)

Por fim, no direito administrativo existe a posse de cargo ou função pública. Contudo, é no direito das coisas que a posse assume maior realce e afirma-se em individualidade, tendo em vista sua larga dissipação na sociedade, inclusive quando em tensão com a propriedade.

Apesar das diversas argumentações a respeito de sua conceituação, é fato de que a posse é uma prerrogativa que exercemos cotidianamente. Seja na compra de um novo imóvel, ou até mesmo em uma compra e venda ou aluguel, a todo tempo o supracitado instituto é praticado, transpassado e contraído.

Em conformidade, Lôbo (2019, p. 50) conceitua que a orientação majoritária no Brasil da posse como poder de fato que o direito reconhece ao titular da posse, é influenciada pela opção secular do projeto do Código Beviláqua, enunciado no art. 485 do CC/1916 e mantido, quase inteiramente, no dispositivo legal 1.196 do CC/2002, de seguinte teor: "Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade" (BRASIL, 2002).

Partindo desse pressuposto, Gonçalves (2015, p. 19) esclarece que "se alguém se instala em um imóvel e nele se mantém, mansa e pacificamente, por mais de um ano e dia, cria uma situação possessória, que lhe proporciona direito a proteção". O referido direito à proteção, segundo o supracitado autor, é denominado de *jus possessionis*, sendo proveniente de uma posse autônoma, insubmisso a qualquer título.

Com efeito, prossegue Gonçalves (2015, p. 19), ao dispor que "o direito a posse conferido ao portador de título devidamente transcrito, bem como ao titular de outros direitos reais, é denominado de *jus possidendi* ou posse causal".

À vista disso, advoga o Código Civil Brasileiro (CCB), em seu artigo 1.196: "Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade" (BRASIL, 2002).

Não obstante, ainda que exista um conceito norteador que unifique a concepção primordial de posse, existem teorias que se contrapõem entre si no que tange à designação dos elementos objetivo e subjetivo da posse. Nessa perspectiva, existem duas principais correntes idealizadoras que possuem forte reverberação perante a legislação: a teoria subjetivista, elaborada por Savigny, e a objetivista, elaborada por Rudolf von Ihering (Gonçalves, 2015).

Antes de esclarecer a distinção conceitual entre as duas teorias, é fundamental salientar dois elementos componentes da posse, quais sejam, o *corpus* e o *animus*.

Conforme conceitua Venosa (2013, p. 39), o *corpus* é a "relação material do homem com a coisa, ou, a exterioridade da propriedade". Já o *animus* é o "elemento subjetivo, a intenção de proceder com a coisa como faz normalmente o proprietário";

enquanto o *corpus* se define como a retenção do objeto, o *animus* nada mais é, do que a intenção de o ter para si.

Contudo, tanto uma teoria quanto a outra têm possuem o instituto da propriedade como paradigma, o que ameniza a função da posse e sua autonomia. Por conseguinte, Lôbo (2019, p. 52) argumenta que “A posse seria a imagem e a semelhança, no campo fático, da propriedade.” De modo que, Savigny e Ihering não se esquivaram das eventualidades de seu tempo, no que tange a predominância da função individual da propriedade, tida como direito subjetivo por sublimidade. Para Savigny a posse, de acordo com a propriedade, era a manifestação da faculdade e da liberdade individual. Para Ihering, era a expressão do direito de propriedade (Couto, 2020).

Igualmente, em consoante com Apelação Cível julgada pela 2ª Turma do Tribunal Regional da 4ª Região (TRF-4), interpreta-se que o Ordenamento Jurídico Brasileiro enxerga a posse como um fato, e não como direito propriamente dito, vide:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM IMÓVEL. ARREMATACÃO. POSSE MANSA E PACÍFICA. ANIMUS DOMINI. PROVA TESTEMUNHAL. POSSE É FATO. COMPROVAÇÃO. 1. Os embargos de terceiro destinam-se, também, à defesa da posse. Posse é fato e, portanto, pode ser comprovada por todos os meios de prova em direito admitido, inclusive a testemunhal. 2. Para a teoria objetivista, a posse constitui situação fática na qual o sujeito se apresenta para as demais pessoas como possuidor, independentemente do título de propriedade. Essa aparência do domínio é o que torna a posse visível para terceiros que desconhecem se o sujeito que possui a coisa é, efetivamente, ou não, o seu proprietário. A visibilidade do domínio é o que representa a posse. 3. Pela prova testemunhal uníssona que o embargante tem a posse do imóvel objeto de constrição, com animus domini, de forma ininterrupta há mais de 50 anos, ou seja, desde data anterior ao ajuizamento da execução fiscal, nele residindo com sua família e desempenhando atividade econômica da qual tira seu sustento, sendo reconhecido por terceiros como proprietário da área e não como mero detentor ou empregado dos proprietários do imóvel, não havendo, ademais, notícia de que tenha sofrido qualquer oposição desde o início da posse, não havendo nos autos um mínimo indício de eventual má-fé. 4. Sentença reformada, para reconhecer a posse da terceira embargante sobre o imóvel objeto de arrematação, liberando o bem constrito (TRF-4, 2ª Turma, AC: 50522049820164049999 5052204-98.2016.404.9999, Relator: Andrei Pitten Velloso, Data de Julgamento: 28/03/2017).

Sem embargo, é de grande valia e importância ressaltar que existem situações em que o indivíduo não é considerado como possuidor, mesmo praticando poderes de fato sobre uma coisa. Isso ocorre quando a lei desqualifica a relação entre pessoa e coisa para mera detenção, como aduz o art. 1.198 CCB, *in litteris*:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário. (BRASIL, 2002).

Na opinião de Farias e Rosenvald (2006, p. 67) a detenção “é uma posse degradada, juridicamente desqualificada pelo ordenamento vigente”. Portanto, uma vez que não lhe é reconhecida a posse, o detentor não pode constituir uso das ações possessórias para defender posse alheia, contudo, lhe é facultado a autotutela. O exemplo mais corriqueiro daquele que realiza a detenção, é o caseiro, uma vez que, o mesmo situa-se em uma situação de posse de um bem, em nome de terceiro, caracterizando assim um vínculo de subordinação.

Os servidores ou fâmulos da posse, como o caseiro, estão diretamente ligados ao possuidor numa condição de subordinação social, onde os fâmulos ou servidores da posse “exercitam atos de posse em nome alheio como mero instrumento da vontade de outrem” como advogam Farias e Rosenvald (2006, p. 67), acarretando, assim, uma prevaricação da condição possessória.

Similarmente, conforme julgado da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. ATOS DE MERA TOLERÂNCIA E PERMISSÃO NÃO RESULTAM EM POSSE. 1. O exercício possessório manifestado pelo autor/apelante, capaz de ensejar o reconhecimento da usucapião não se comprovou, sendo certo que atos de mera tolerância ou permissão não resultam em posse, conforme exigido pelo artigo 1.208 do Código Civil. 2. À míngua de provas que comprovem que os bens constantes da declaração de imposto de renda do recorrente lhe gerem renda maior do que a declarada nos autos, e considerando que houve redução no seu rendimento, há que ser reformada a decisão da instância singela, para manter a assistência judiciária inicialmente deferida. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA) (TJ-GO – APL: 01010495720158090091, Relator: NEY TELES DE PAULA, Data de Julgamento: 11/09/2019, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 11/09/2019).

Isso posto, evidencia-se a magnitude jurisdicional que possui o art. 1.208 do CCB. Resumidamente, o dispositivo legal expressa que os atos de mera permissão ou tolerância não constituem posse por serem originários de uma autorização expressa ou de um consentimento do dono, podendo ser abolido pelo sujeito outorgante. De modo que, frente a degradação da concessão não há o que se falar em posse.

Assim sendo, utilizando como parâmetro o teor dos dispositivos presentes no CCB, bem como o entendimento doutrinário, entende-se que nem todo estado de fato, no tocante ao tema, é juridicamente posse. Às vezes não passa de mera detenção, que diverge da posse pelo principal fato de não gerar efeitos jurídicos.

Por conseguinte, posteriormente a efêmera explanação sobre a concepção de posse e suas características, passa-se ao estudo do instituto da propriedade.

2.2 Da propriedade

Em harmonia com o art. 5º, XXII, da Constituição Federal de 1988 (CF/88), a propriedade é estudada e assegurada como um direito fundamental para a sociedade. Em continuidade, o inciso XXIII do supracitado diploma legal dispõe que “a propriedade atenderá a sua função social”.

Neste sentido, é oportuno reconhecer que o conceito desta importantíssima ação real na coisa própria, deverá, indubitavelmente, levar em consideração o seu aspecto funcional.

Pelas razões expostas, o CCB/02, ao estudar sobre a propriedade, manteve uma harmonia com a Lei Fundamental, conforme pode-se compreender:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1.º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2002).

Diniz (2007), por outro lado, assim conceitua a propriedade, como sendo “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha” (DINIZ, 2007, p. 114).

Fiuzza (2014), por sua vez, conceitua propriedade como:

“a situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em

virtude da qual são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade” (FIUZA, 2014, p. 936).

De modo panorâmico, entende-se, que o conceito de propriedade passou a ser considerado, como um requisito necessário para existência e resguardo, ao atendimento ao interesse social e às necessidades econômicas. Por conseguinte, é crucial que a propriedade cumpra sua função social como princípio norteador da ordem econômica, ainda que de forma individualizada, utilizando-se socialmente e atendendo as condições necessárias para sua devida utilização, ou seja, que a utilização da propriedade seja feita em prol do avanço da coletividade. Já para Tartuce (2020):

“a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.” (TARTUCE, 2020, p.31)

Em termos conceituais, portanto, de acordo com Gonçalves (2015) o direito de propriedade é constituído de quatro elementos. O primeiro consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente (*jus utendi*), o segundo que seria considerado como o direito de gozar ou usufruir da coisa (*jus fruendi*), o terceiro equivalente ao direito de dispor da coisa, transferi-la, ou aliená-la a outrem (*jus abutendi*), e o quarto e último o direito de reivindicar a coisa (*rei vindicatio*). Necessário observar, que os elementos mencionados são oponíveis erga omnes, ou seja, terá efeito vinculante, possuindo eficácia para todos.

Contudo, nosso ordenamento jurídico ainda não possui uma definição concreta no que concerne ao direito de propriedade, isso porque o CCB, ao referir-se ao pré-falado direito real, apenas o caracterizou por meio dos poderes inerentes à pessoa do proprietário, acima explanados.

Todavia, se faz imprescindível realizar um discernimento entre os conceitos de “propriedade” e “domínio”. Para Stolze e Pamplona Filho (2019) a primeira é compreendida como um direito mais amplo, abrangente de bens materiais e imateriais, que legitima a titularidade do sujeito, ao passo que a segunda, restrita a bens corpóreos, traduz uma perspectiva material de poder, de submissão da coisa.

E, na dimensão em que o domínio é assimilado no óptica da própria matéria do direito de propriedade, não pode ser confundido com a mera situação fática da posse, em que não se pleiteia domínio ou sequer propriedade.

Face ao exposto, convém ressaltar a lição de Rosenvald (2004, p. 16), ao manifestar que “o direito de propriedade é o mais sólido e amplo de todos os direitos

subjetivos patrimoniais. É o direito real por excelência, em torno do qual gravita o direito das coisas”.

Esclarecidos esses aspectos, serão elucidados, no próximo tópico, para efeito didático, as generalidades conceituais e elementos constitutivos da ação de usucapião.

2.3 Da usucapião enquanto forma de aquisição de propriedade

A palavra usucapião, também denominada de prescrição aquisitiva, é derivada do latim *usucapio*, que é traduzido como “tomar ou adquirir pelo uso”. Nesse sentido, convém ressaltar os ensinamentos de Wald (2009):

a usucapião surgiu no direito romano a fim de proteger a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias, de acordo com a legislação então vigente [...]

Trata-se, na realidade, de uma derrogação à perpetuidade do domínio, em virtude da qual o possuidor, decorrido certo prazo, torna-se proprietário. (WALD, 2009, p. 192).

Segundo Couto (2016, p. 77), o supradito instituto nasceu da necessidade de sanar vícios referentes ao título aquisitivo, seja de forma, seja de legitimidade, para em uma segunda oportunidade passar a atribuir a propriedade a quem, sem embargo da existência de título, gozasse como se dono fosse, por um decurso longo de tempo. Hodiernamente, engloba as mais diversas situações, algumas com prazos copiosamente reduzidos, com fito da concretização de valores relevantes para a sociedade.

Dantas (1979, p. 29), por outro lado, de maneira clara e sintética, declara que:

“o tempo transforma em domínio a posse, consolidando o direito daquele que possui, por exercer uma simples senhoria material. Essa transformação da posse em domínio, pelo simples fluxo do tempo, constitui o que se chama usucapião” (DANTAS, 1979, p. 29).

Assim, constata-se que, simplificada, a usucapião nada mais do que o modo de aquisição pela posse estendida, após lapso e requisitos atendidos que se encontram especificados em lei vigente.

No ordenamento jurídico brasileiro a usucapião é fundamentada, especialmente, no art. 5º, XIII, CF/88, que assevera que a propriedade atenderá a sua função social.

O aludido dispositivo argumenta que nenhuma propriedade privada deve ficar abandonada de modo a não possuir destino adequado, que dê a aquela propriedade alguma função útil a alguém ou a coletividade.

A usucapião também possui previsão legal no CCB/02, mais precisamente em seu artigo 1.228, § 1º, que aduz explicita que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais.

Isso implica o fato de que, por exemplo, terrenos baldios, moradias inocupadas, latifúndios largados apenas para especulação imobiliária são alguns exemplos de bens imóveis que não estão cumprindo com o seu devido dever constitucional de possuir uma função social e que, por esse motivo, podem ser adquiridos por terceiros por usucapião.

De toda maneira, para que alguém venha a solicitar usucapião, é imprescindível que o indivíduo esteja no bem que presente usucapir ou o utilize constantemente, que o ocupe de forma ininterrupta e que não o obtenha de forma violenta ou clandestina.

O que importa é que o indivíduo precisa estar com o bem com real intenção de posse, que não esteja com o bem subordinado a outrem – o que implica o fâmulos da posse - e que ninguém solicite de volta, o que caso venha a acontecer, tipifica a denominada posse precária, que se dá pelo abuso de confiança, daquele que detém bem alheio com a obrigação de devolvê-lo, se recusa a fazê-lo.

Assim sendo, entende-se que o presente instituto não pode ser manejado em situações onde o indivíduo que ocupa o bem possui conhecimento de que não é o proprietário ou trabalha para o mesmo (como caseiros e locadores, por exemplo), já que o mesmo possui a posse por intermédio de mera permissão e tolerância dos proprietários.

Abaixo transcrita, é possível visualizar julgado da 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), no que toca a supra referida temática:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REIVINDICATÓRIA - USUCAPIÃO EM DEFESA - AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI - REQUISITO ESSENCIAL PARA A CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO - MERA DETENÇÃO DO IMÓVEL, POR PERMISSÃO E TOLERÂNCIA DOS PROPRIETÁRIOS - INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DO IMÓVEL - CABIMENTO - FIXAÇÃO - VALOR MÉDIO DE ALUGUEL. - A ação reivindicatória é típica do proprietário sem a posse contra o possuidor desprovido de domínio - A posse que conduz à usucapião deve ser exercida com "animus domini", mansa e pacificamente, contínua e publicamente, pelo prazo determinado na lei para a aquisição da propriedade - Demonstrada a condição de mero detentor, a título de permissão, afastado o "animus domini", não há como se deferir o pleito usucapiendo - Reconhecido o caráter injusto da posse exercida sobre o imóvel, cabível a condenação ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel - A indenização deve ser fixada de acordo com o valor médio de aluguel na região, sob pena de enriquecimento ilícito de uma das partes (TJMG - AC: 10713130081522001 MG, Relator: Marco Aurelio Ferenzini, Data de Julgamento: 14/07/2016, Data de Publicação: 22/07/2016).

Outrossim, a usucapião também não poderá ser utilizada para adquirir a propriedade de imóveis públicos, conforme dispõe o art. 102 do CCB³. Para melhor entendimento, considera-se como bem público, o previsto no art. 98 do CCB “São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem (BRASIL, 2002).

Igualmente, determina Mello (2009, p. 150), ao detalhar que bens públicos, “são todos os que pertencem às pessoas jurídicas de direito público, bem como os que, embora pertencentes a essas pessoas, estejam afetados (destinados especificamente) à prestação de um serviço público”.

A título exemplificativo, estão previstos no CCB, em seu art. 99, como bens públicos:

Art. 99. *Omissis*

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. (BRASIL, 2002).

Dessa maneira, a despeito da espécie pretendida, os bens públicos não poderão ser passíveis de ação de usucapião. Por conseguinte, em consonância com o diploma legal supramencionado, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul (TJMS), em recente julgamento de apelação cível, considerou que:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – BEM PÚBLICO – RECURSO DESPROVIDO. Nos termos do Enunciado 340, da Súmula do STF, os bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião, pois estão protegidos pelas regras dos art. 183, § 3º, e 191 parágrafo único, da Constituição Federal (TJ-MS - AC: 08157861920158120001 MS 0815786-19.2015.8.12.0001, Relator: Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, Data de Julgamento: 17/08/2020, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/08/2020).

Equitativamente, quando o ordenamento jurídico estabelece que a propriedade é adquirida quando do preenchimento dos requisitos da usucapião, está se relacionando à propriedade informal, também denominada de domínio - conceito este já

³ Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião ficando esse direito reservado apenas a bens privados que estejam abandonados, irregulares ou não-registrados corretamente” (BRASIL, 2002).

mencionado no tópico anterior -. A titularidade formal da propriedade só será obtida pelo usucapiente com o registro do título no competente registro imobiliário. Consequentemente, por se tratar de um instituto complexo a usucapião possui diversas modalidades previstas em lei. Segundo El Debs (2016, p. 1.147) [...] “o instituto da usucapião [...] é aplicável à concessão das várias espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira”.

Assim, de acordo com Couto (2020) vejamos algumas das modalidades da ação possessória previstas, bem como suas previsões legais:

- a) ordinário (art. 1.242 do CCB);
 - b) ordinário com prazo reduzido (§ único do art. 1.242 do CCB);
 - c) extraordinário (art. 1.238 do CCB);
 - d) extraordinário com prazo reduzido (§ único do art. 1.238 do CCB);
 - e) familiar (art. 1.240-A do CCB);
 - f) constitucional urbano (art. 183 da CF, reproduzido no art. 1.240 do CCB, e art. 9º da Lei 10.257/2001);
 - g) constitucional rural (art. 191 da CF, reproduzido no art. 1239 do CCB);
 - h) urbano coletivo (art. 10º da Lei 10.257/2001);
 - i) indígena (art. 33 da Lei 6.001/73);
 - j) ordinário de servidão (art. 1.379 do CCB);
 - k) extraordinário de servidão (§ único do art. 1.379 do CCB).
- (COUTO, 2020, p. 156).

Dessa forma, mediante entendimento extraído do CCB, as espécies de usucapião supramencionadas são meios concessórios da aquisição da propriedade imóvel em razão do exercício da posse, elemento fundamental para caracterização da prescrição aquisitiva, desde que seja a *posse ad usucapionem*, e que possua os requisitos essenciais para caracterização de tal, tais como o *animus domini*, que a posse seja mansa e pacífica, contínua, que exista um lapso temporal, e que possua justo título e boa-fé, a depender da espécie de usucapião proposta.

Assim sendo, posteriormente efêmera exposição referente a Usucapião e os institutos que são necessários para seu entendimento, passa-se, no seguinte tópico, ao estudo da Usucapião Administrativa à luz do CPC e da LRP.

3 O SURGIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PREVISÃO DO CPC E AS ALTERAÇÕES IMPLEMENTADAS NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Percebe-se que o aumento da judicialização das relações privadas em geral foi responsável por inspirar o legislador a criar mecanismos extrajudiciais de solução dos conflitos, em uma tentativa de desafogar o Poder Judiciário e promover maior celeridade na apreciação das demandas apresentadas.

A título exemplificativo observa-se a busca dos interessados pelos pedidos de abertura de inventário, assim como de separação e divórcio consensuais, o que se tornou possível no Brasil a partir do advento da Lei Federal nº 11.441/2007, que alterou o CPC de 1973 para permitir que tais pleitos fossem promovidos pela via extrajudicial, em Cartório de Notas, sempre que não houvesse litígio ou algum interessado incapaz. O CPC de 2015 repetiu a previsão em seu art. 733, acrescentando a possibilidade de dissolução consensual da união estável e que, em nenhuma das hipóteses poderia haver nascituro ou filhos incapazes. Quanto ao inventário extrajudicial, a ideia igualmente foi repetida, desde que não haja testamento ou herdeiros incapazes, consoante previsão do art. 610, §§ 1º e 2º.

Durante o prazo de vigor do CPC de 1973, a aquisição da propriedade por meio da usucapião poderia ser realizada em regra por meio da ação judicial prevista nos arts. 941 a 945 do referido diploma. Todavia, com o advento do novo CPC, instituído pela Lei nº 13.105/2015, passou a existir a possibilidade de a usucapião a ser admitida extrajudicialmente, o que se representou um avanço na busca pela desjudicialização.

Assim, o CPC ora vigente estipula em seu art. 1.071 um novo dispositivo extrajudicial para a aquisição da propriedade de bens através da usucapião. O diploma legal não funda a usucapião administrativa, uma vez que, referida temática já possuía previsão legal no art. 60 da Lei Federal nº 11.977/2009, revogado pela Lei nº 13.465, de 2017 — que dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) — que já previa uma matéria similar para titulares de legitimação de posse. O que existe de novo, contudo, é a generalização do mecanismo a qualquer suporte fático de usucapião em que exista o consenso, dilatando assim, a esfera de aplicabilidade do instituto.

Nesse contexto, o CPC introduziu o artigo 216-A na LRP, instituindo assim o procedimento extrajudicial de usucapião, que poderá ser utilizado, por faculdade da parte interessada, sempre nas hipóteses em que não exista litígio, para a aquisição, por usucapião, de qualquer direito real imobiliário que seja de exercício continuado.

Referido dispositivo preceitua em seu *caput*:

Art. 216-A. 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, instruído com: [...] (BRASIL, 2015)

Similarmente, em seus incisos e parágrafos seguintes, o referido diploma doutrinou a documentação necessária para propositura e as hipóteses de cabimento. Com isso, estabelece-se a via extrajudicial como uma alternativa ao usucapiante, que, pode optar entre o procedimento jurisdicional ou o administrativo, o que lhe for trazer mais benefícios, sem prejuízo de ambos.

Dessa maneira, inexistindo lide, ou seja, quando todas as partes potencialmente envolvidas na ação estiverem em consenso, a alternativa extrajudicial - também de-

nominada de administrativa - será uma opção para o reconhecimento de seu direito, de forma que a via judicial permanecerá aberta como possibilidade.

Essa constatação para muitos pode parecer óbvia, uma vez que entendimento oposto lesionaria o direito fundamental de acesso ao Poder Judiciário previsto no artigo 5º, XXXV da CF/88, todavia, várias discussões tangentes ao tema ainda se fazem presentes no âmbito notarial e registral.

De tal modo, conforme entendimento do 2º Registro de Imóveis do Recife, entende-se como a usucapião administrativa:

O processo de usucapião extrajudicial nada mais é do que um procedimento administrativo, conduzido pelo Oficial Registrador, voltado para a análise de um conjunto probatório, com o fim de verificar se foram atendidos os requisitos legais necessários para a aquisição originária do direito real de propriedade imobiliária. Ao final, o Oficial Registrador irá deferir ou denegar o pedido de reconhecimento de usucapião. Ao final, o Oficial Registrador irá deferir ou negar o realizado pela pessoa do usucapiente. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, 2º RI RECIFE**, Recife, 27 de nov. de 2018. Disponível em: <www.2rirecife.com.br/noticiadetalhe.php?vHash=6f4922f45568161a8cdf4ad2299f6d23>. Acesso em: 01 out. 2020.

Nessa perspectiva, a legislação aplicável ao tema não exige pronunciamento judicial ou do Ministério Público, muito menos homologação judicial de seu resultado. Isso se dá pelo motivo da inexistência de lide e a matéria versa sobre direitos patrimoniais disponíveis.

Importante ressaltar o fato de que o CPC, ao dar ao requerente uma segunda opção para alcançar seu propósito que é revestido de formalidades no que concerne à aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião, não abandonou o direito do usucapiente em se utilizar do Poder Judiciário caso seja substancial, mesmo que a solicitação inicial da usucapião tenha sido realizada pelas vias administrativas.

Isso porque os parágrafos 9º e X do art. 1.071 do CPC, concedem à parte interessada buscar o Poder Judiciário caso o pleito de usucapião seja indeferido pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e/ou ainda, caso ocorra impugnação por algum dos interessados notificados, permitindo assim a remessa do processo a uma vara cível, a fim de que ocorra a modificação do procedimento administrativo em judicial.

Entretanto, após mais um ano de vigência do referido diploma, o efeito pleiteado pelos legisladores ainda se encontra longe de ser atingido, em virtude da existência de exigência legal de que seria necessária a concordância do titular registral para que o protocolo tivesse êxito, vide abaixo:

DÚVIDA.REGISTROIMOBILIÁRIO.USUCAPIÃOEXTRAJUDICIAL.
EXIGÊNCIAS PREVISTAS NO ART. 216-A, § 2º, LRP C.C. ART. 10,

PROVIMENTO nº 65/2017 do CNJ e ITEM 418, do CAPÍTULO XX DAS NSCGJ. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DO TITULAR DE DOMÍNIO OU APRESENTAÇÃO DE TÍTULO QUE DEMONSTRE A DOAÇÃO DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REQUERIMENTO DE NOTIFICAÇÃO DO PROMITENTE VENDEDOR. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DO DISTRIBUIDOR EM NOME DO PROPRIETÁRIO TABULAR E SUA CÔNJUGE. RECURSO NÃO PROVIDO (TJ-SP - AC: 10742882920198260100 SP 1074288-29.2019.8.26.0100, Relator: Ricardo Anafe (Corregedor Geral), Data de Julgamento: 01/09/2020, Conselho Superior de Magistratura, Data de Publicação: 08/09/2020).

Diante desse quadro, foi introduzido no projeto de conversão da Medida Provisória nº 759/2016 a modificação da redação do art. 216-A da LRP, que teve por propósito desprender e viabilizar o procedimento registral.

O parecer da Comissão Mista manifestou como justificativa para a alteração legislativa, o fato de que no instante em que passou a se considerar a negativa do titular da propriedade a partir do seu silêncio, o regulamento impôs um óbice burocrático que frustrou significativamente a eficácia da norma. Ponderou, ainda, que a imposição de tal anuência veio a gerar abusos, sendo mister a conversão para “afastar as famosas condutas arditas de proprietários tabulares que, mesmo já sabendo da caracterização da usucapião, cobram um ‘vintém’ para expressarem a sua concordância expressa”. (BRASIL, Câmara dos Deputados. Relatório da Comissão Mista da Medida Provisória nº 759 de 2016, p.158).

Assim, em 11 de julho de 2017, foi promulgada a Lei nº 13.465 (BRASIL, 2017), que dispôs sobre os institutos de regularização fundiária rural e urbana vigentes, e trouxe em seu bojo modificações específicas na redação do art. 216-A da LRP, determinando o fato de que o silêncio do titular registral acarreta em anuência - e não mais discordância - com relação ao pedido administrativo da usucapião, ao permitir que sua notificação seja feita por edital, nos casos em que ele - o proprietário registral - não for localizado, ou se encontrar em local incerto e não sabido.

Destaca-se, ainda, que segundo entendimento do 2º Registro Geral de Imóveis (2018), o fato de que a decisão que reconhece a usucapião extrajudicialmente é meramente declaratória, a exemplo da natureza jurídica da sentença judicial que julga a usucapião (vide arts. 1.238 e 1.241 do CCB). Destarte, o devido registro da decisão extrajudicial que julga a usucapião, no Registro de Imóveis, gera a publicidade do ato em caráter *erga omnes*, possuindo o efeito de tornar o direito real adquirido.

Frente aos fatos discorridos, e após breve estudo sobre o instituto da usucapião administrativa e suas temáticas norteadoras, passa-se à última seção, que se dedicou a analisar as decisões proferidas nos autos das ações de usucapião extrajudicial protocoladas perante as serventias do município de Jaboatão dos Guararapes/PE, desde 2016, ano que passou a ter eficácia o CPC de 2015, até o ano de 2020, utilizando para tanto, a análise dos dados colhidos após visita *in loco* realizada naquelas unidades cartorárias registrares, nos dias 05 e 06 de novembro de 2020.

4 ANÁLISE DAS DECISÕES PROFERIDAS PELAS SERVENTIAS REGISTRAS DO MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES/PE

Esta seção destinou-se a exteriorizar os fundamentos que possibilitaram identificar quais espécies de usucapião constituíram objeto dos processos extrajudiciais, bem como, realizar a análise das decisões proferidas pelos oficiais registradores dos cartórios de registro de imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE foram favoráveis e contrárias ao reconhecimento da ação de usucapião administrativa, no período de 2016 a 2020.

Na incumbência de realizar um estudo da eficácia da usucapião administrativa, por meio das decisões proferidas pelas Serventias Notariais e Registrais do município de Jaboatão dos Guararapes, decidiu-se por levar em consideração as ações protocoladas perante os Cartórios de Registro de Imóveis, tenham sido elas ao final do procedimento deferidos ou indeferidos.

Para tanto, foram realizadas visitas *in loco* no Cartório de 1º Ofício Eduardo Malta – 1º Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes, e na 2ª Serventia Registral De Jaboatão Dos Guararapes/PE – 2º Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes/PE, nos dias 05 e 06 de novembro de 2020.

Com efeito, a análise dos dados obtidos foi efetuada à luz do atual CPC e da LRP, diplomas basilares para julgamento do pedido extrajudicial de usucapião e que consiste no objeto de estudo deste artigo científico.

4.1 Das decisões proferidas no 1º registro geral de imóveis de Jaboatão dos Guararapes

Consoante levantamento de dados realizado na serventia supracitada, ficou constatado o fato de que foram propostas 12 (doze) pedidos de usucapião administrativa perante este Registro Geral de Imóveis, com a confecção propriamente dita da Ata Notarial, vejamos:

- **Dos pedidos administrativos de usucapião julgados procedentes:** Das 12 ações pré-mencionadas, apenas quatro foram julgadas procedentes, sendo certo que em um já ocorreu o registro que viabilizou a mudança na titularidade da propriedade, enquanto que os outros três se encontram na iminência da realização desse ato.
- **Dos pedidos administrativos de usucapião que ainda estão em trâmite:** As oito ações restantes, ainda se encontram em tramitação, pelos fatos e motivos a seguir expostos.

a) Processo nº 0000173927: tal pedido, protocolado no início do ano de 2019, se encontra em andamento, mais precisamente no estágio de buscas nos registros de imóveis, que é uma fase interna realizada pelo Registrador de Imóveis, que possui como fim averiguar o requerimento inicial formulado e toda a documentação que o

instrui, assim como para checar os dados obtidos com as informações existentes no arquivo da serventia.

b) Processo nº 0000203175: o referido processo se encontra com nota de exigência emitida referente à espécie de usucapião protocolada. O interessado, ao provocar a serventia competente, requereu reconhecimento da usucapião extraordinária, contudo, ao analisar o teor da petição inicial, o Registrador entendeu que o direito deveria ser requerido pela via da usucapião ordinária.

Contudo, conforme advoga Couto (2020) não compete ao serviço notarial realizar essa adequação dos fatos aos direitos, devendo o usucapiente, no andamento do processo, solicitar a alteração da modalidade anteriormente ensejada, o que acarreta em toda uma nova análise, fazendo com que o direito leve mais tempo para ser reconhecido.

Assim, deduz-se que grande parte do lapso temporal que o procedimento pode vir a percorrer, que em regra deveria durar de 90 a 120 dias em conformidade com o declarado pelo Tabelião Oficial do 1º RGI de Jaboatão dos Guararapes Valdomiro Marques, se dá pela razão de que em diversas oportunidades a espécie de usucapião pleiteada é diferente da qual o interessado possui respaldo legal.

c) Processos nºs 0000249788, 0000440619 e 0000373196: Os processos possuem nota devolutiva formulada no que concerne aos documentos necessários para registro. Tais notas são argumentadas e fundamentadas no art. 216-A da LRP, que estipula um rol taxativo dos documentos essenciais à propositura do pedido a ser apresentado pelo interessado, senão vejamos:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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

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

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 2015).

d) Processos nº 0000276216 e 0000302093: encontram-se em fase de análise formal dos documentos, oportunidade em que é checado se o requerimento inicial foi apresentado conjuntamente aos documentos exigidos pelo art. 216-A da LRP.

f) Processo nº 0000482082: encontra-se em fase de análise de admissibilidade do pedido, onde o oficial registrador realizará um exame dos aspectos processuais,

de modo a checar se atende aos requisitos legais, de modo a viabilizar o seu prosseguimento, dando continuidade à marcha processual. Nesse sentido, Brandelli (2016) advoga que tal análise pode resultar em rejeição do pedido:

Protocolado o pedido e autuado, deverá o Oficial de Registro proceder à sua primeira análise jurídica. [...] A qualificação registral é o momento em que o Registrador analisa a conformidade do título com o ordenamento jurídico, a viabilidade jurídica do pedido. [...] Assim, ao qualificar nesse primeiro momento o processo de usucapião extrajudicial, deverá o Registrador verificar, em primeiro lugar, se estão presentes os requisitos formais para o pedido de usucapião. [...] Em segundo lugar, analisará o Registrador se estão presentes os requisitos autorizadores da aquisição do direito real que se pretende adquirir pela espécie de usucapião invocada. [...] Entendendo o Registrador não estar em ordem formalmente o pedido, ou tendo formado convicção de que não houve aquisição pela usucapião, qualificará negativamente, negando o pedido e exarando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida para o Juízo competente (BRANDELLI, 2016, p. 89-91).

No mesmo sentido, dispõe Mello (2018), para quem:

[...] Não cumpridas as exigências, deve ser indeferida a inicial. Da decisão cabe recurso de dúvida, com efeito suspensivo para o juiz corregedor permanente, na forma do art. 216-A, parágrafo 7º, da Lei nº 6.015/73, afastando a impetração do mandado de segurança (MELLO, 2018, p. 331).

Por outro lado, uma vez superada essa etapa, o Oficial deverá solicitar ou realizar diligências para confirmação dos fatos, de modo a sanar eventuais dúvidas e incertezas, conforme aduz o Provimento nº 65/2017 do CNJ, que, em seu art. 17, dispõe: “para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado” (BRASIL, 2017).

Todavia vale ressaltar, conforme advoga Couto (2020, p. 126), que o procedimento não poderá ficar tramitando *ad eternum*, ou seja, infinitamente, de maneira que sua paralisação injustificada por prazo superior a 30 (trinta) dias, poderá ensejar a rejeição do pedido por inércia do interessado, sem análise do mérito do pedido.

Nesse sentido, consoante disposto no art. 9º, § 2º do Provimento nº 65/2017 do CNJ: “A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação”. (BRASIL, 2017).

Desse modo, verifica-se que deve o requerente ser informado, por escrito, sobre a razão da descontinuidade do procedimento, anexando-se os documentos que corroborem a constatação, haja vista que, a realização de um novo pedido será matéria de autuação e prenotação distintos, resultando em outra cobrança de emolumentos.

Assim, entende-se que pode não ser exequível a reabertura de procedimento, quando este fora extinto em razão do indeferimento do pedido, haja vista o seu esaurimento, ainda que o arquivamento tenha se dado por desídia ou insuficiência de documentos. Tal constatação encontra respaldo, inclusive, na jurisprudência, senão vejamos:

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – REABERTURA – EXAURIMENTO... [...] Trata-se de pedido de providências formulado por [...], pretendendo a reabertura do procedimento administrativo de usucapião extrajudicial, para que possam complementar seu pedido e juntar os documentos faltantes, além de verem reapreciadas as custas cobradas. Relatam as interessadas que ingressaram com pedido de usucapião administrativa perante ao 8º RI, pleiteando o usufruto em favor da primeira e a nua propriedade a favor da segunda, todavia, em razão da opinião desfavorável do registrador quanto a possibilidade do reconhecimento da usucapião na forma pretendida, optaram as requerentes pela suscitação de dúvida. [...] Neste contexto, tramitou perante este Juízo o procedimento nº 1036238-31.2019.8.26.0100, o qual foi julgado procedente, mantendo-se conseqüentemente o óbice ao reconhecimento simultâneo da usucapião e nua propriedade e do usufruto, possibilitando as requerentes retificarem o pedido, de modo a observar a legalidade e a situação fática constantes dos demais documentos, razão pela qual os documentos foram entregues e cobrado o valor de R\$ 1.027,83, referentes aos emolumentos. [...] O feito que originou a presente dúvida (1036238-31.2019.8.26.0100) foi julgado procedente, **mantendo-se os óbices impostos pelo Registrador**. A faculdade das requerentes em retificarem o pedido, constante do dispositivo da sentença expedida no mencionado processo, significa a propositura de novo procedimento de usucapião administrativa. [...] No caso de impugnação infundada, o Oficial deve prosseguir o procedimento extrajudicial. Quando fundamentada a impugnação, o Oficial extinguirá o procedimento, cancelando a prenotação. **Logo, incabível a determinação para a reabertura do procedimento administrativo de usucapião, já que exaurido o procedimento**. SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Pedido de Providências 1063962-10.2019.8.26.0100. 1ª

Com efeito, concluído o levantamento e conseqüente análise de dados do 1º Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes, dedica-se a subseção seguinte à análise efetuada no 2º Registro Geral de Imóveis do mesmo município.

4.2 Das decisões proferidas na 2ª serventia registral de Jaboatão dos Guararapes/PE

Já perante o 2º Registro Geral de Imóveis, apenas 3 (três) processos (0000569832, 0000624993, 0000722720) foram protocolados no período de vigência do instituto, todas elas possuindo exigências referentes ao título, mais especificamente no que tange aos documentos necessários, bem como, à elaboração da ata notarial para invocação da usucapião na esfera extrajudicial.

Do mesmo, toma-se conhecimento que uma das notas devolutivas elencadas aos processos, mais precisamente referente ao procedimento de nº 0000722720, está diretamente ligada ao inciso I do art. 216-A da LRP. Ao enumerar como documento necessário a ata notarial lavradas por tabelião, em diversas oportunidades, profissionais acabam por confundir tal documento com a escritura pública, pela razão principal de que a usucapião extrajudicial ainda é um procedimento administrativo recente e com pouca demanda no âmbito jurídico, fazendo com que ainda exista pouca diligência por qualificação pertinente alusiva a temática.

A diferença entre as duas temáticas concerne a sua produção de efeitos jurídicos. Nesse sentido entende-se que para ser instrumento de Ata Notarial, não poderá a mesma temática ser objeto de escritura pública. A distinção básica entre ambas é a existência, ou não, de alegação de vontade, que se faz clara e perceptível na escritura, e faltante na ata. A carência de exteriorização de vontade, é precisamente o que qualifica o fato jurídico, que é o propósito da ata notarial (Brandelli, 2016).

Outrossim, convém ressaltar o disposto por Nobre (2018), que, ao tratar do aspecto ora em apreço, explica o caráter *sui generis* da ata de usucapião:

[...] a ata notarial de usucapião é *sui generis*. Ela envolve, conforme o caso, o exame de documentos, a coleta de declarações do requerente e de terceiros. A diligência ao local, e sublinhe-se, a pré-qualificação do futuro pedido a ser feito ao registrador. Se fosse apenas para analisar o material fático, o próprio registrador poderia fazê-lo, e nem a lei determinaria ao notário atestar o tempo de posse. A participação do tabelião é essencial, eis que sem a ata não será possível ingressar com o pedido de usucapião extrajudicial. O legislador, por meio da obrigatoriedade da ata notarial de usucapião, quis adotar

o procedimento de um mecanismo de dupla segurança: só é possível a usucapião extrajudicial se dois delegatários, o tabelião e o registrador, a considerarem admissível. Se o tabelião de notas não lavrar a ata, o requerente jamais poderá formular o pedido de usucapião ao registrador de imóveis. (NOBRE, 2018, p. 66).

Por fim, o inciso IV do art. 216-A da LRP exige que o requerimento inicial seja instruído com “**justo título ou quaisquer outros documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel” (BRASIL, 2015).

A apresentação incompleta dos documentos ensejará a intimação do advogado do usucapiente para suprir a lacuna, no prazo de 15 dias, aplicando-se por analogia, nos termos do art. 15 combinado com o art. 320, ambos do CPC.

Apesar disso, é habitual realizar-se uma rápida apreciação do diploma e compreender que o dispositivo trata apenas sobre o justo título, devendo assim ser retratado apenas nos casos de ter sido pretendido o reconhecimento da usucapião ordinária. Contudo, tal interpretação é desacertada, uma vez que, o legislador também está exigindo no dispositivo que seja assegurado, por meio de documentos a origem, a continuidade, a natureza, e o tempo da posse, o que se estende as outras modalidades de usucapião.

Assim sendo concluídas as análises realizadas nas decisões extrajudiciais proferidas pelos Oficiais Registradores de Imóveis do Município de Jaboatão dos Guararapes, passa-se às considerações finais.

5 CONCLUSÃO

Diante do exposto, é possível asseverar que a usucapião como modo originário de aquisição da propriedade trata-se de um instrumento jurídico voltado à concretização da função social da posse e da propriedade. Da mesma forma, a desjudicialização dos conflitos por meio da apreciação extrajudicial do pedido de reconhecimento de direitos reais é uma tendência que pode ser explicada pelo princípio do acesso à justiça.

Apesar de ser uma iniciativa inovadora, questiona-se a eficiência do instituto da forma como foi concebido e se encontra atualmente posto, uma vez que a usucapião administrativa ainda é revestida de lacunas e incertezas de sua eficácia prática, o que talvez explique sua baixa aplicabilidade dentro das serventias registrais de Jaboatão dos Guararapes/ PE, sobretudo se levado em consideração se tratar de município que possui 31 bairros, distritos e localidades distribuídas em seu território, conforme informações fornecidas pelos oficiais registradores de ambas as serventias registrais do município.

Não obstante, para que se torne um mecanismo palpável para o reconhecimento da propriedade, se faz necessário o perfeito entendimento jurídico sobre a matéria por parte de todos os envolvidos – principalmente advogados, notários e registradores –, os quais precisarão compreender e aplicar as disposições presentes na lei, voltadas a tornar o processo mais célere, eficiente e seguro.

Destarte, em resposta à pergunta de pesquisa outrora formulada, chega-se ao deslinde que os procedimentos administrativos protocolados nas serventias registras da circunscrição de Jaboatão dos Guararapes, em suma maioria, estão sendo indeferidos, uma vez que, levando em consideração os dados obtidos em ambos os cartórios de imóveis, constatou-se que apenas 04 (quatro) processos foram deferidos, tendo possuído todo o restante notas devolutivas a serem superadas para o desentranche da ação.

Conclui-se, portanto, que a efetividade da usucapião por meio do procedimento extrajudicial no município de Jaboatão dos Guararapes está significativamente enfraquecida, levando em consideração a baixa demanda, o que se percebeu pelo pequeno número de proposituras firmadas nos cartórios de imóveis da região, bem como, o teor jurídico das decisões proferidas pelos registradores, que acabam por acarretar mesmo que de forma não intencional, a busca ao Judiciário pelas partes interessadas, não se cumprindo, assim, o objetivo originário da lei, que foi o de proporcionar celeridade e acesso facilitado para o reconhecimento da usucapião.

REFERÊNCIAS

1ª VRP|SP. **Dúvida – Registro de Imóveis – Usucapião Extrajudicial – Pagamento de 50% pelo processamento – Pedido de novo processamento – Novo pagamento de emolumentos – Pedido de Providências improcedente.** [S. l.], 16 ago. 2019. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=14976https://www.cnbsp.org.br/Rcto.Aspx?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTgzODg=&filtro=1>. Acesso em: 9 nov. 2020.

1ª VRP|SP. **Dúvida – Registro de Imóveis – Usucapião Extrajudicial – Pagamento de 50% pelo processamento – Pedido de novo processamento – Novo pagamento de emolumentos – Pedido de Providências improcedente.** [S. l.], 16 ago. 2019. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=14976https://www.cnbsp.org.br/Rcto.Aspx?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTgzODg=&filtro=1>. Acesso em: 9 nov. 2020.

AQUINO, Leonardo Gomes de. **Detenção e sua Conversão em Posse.** [S. l.], 25 jan. 2016. Disponível em: <http://estadodedireito.com.br/detencao-e-sua-conversao-em-posse/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

BRANDÃO, Marcelo da Silva Borges. **Da usucapião extrajudicial.** [S. l.], 30 set. 2020. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/334041/da-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 20 out. 2020.

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 89-91.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 30 de out. de 2020.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em 30 de out. de 2020.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: Acesso em: 30 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Instituiu o Código de Processo Civil**. Brasília: Senado Federal, Secretaria de Editoração e Publicações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 30 de out. de 2020.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Relatório da Comissão Mista da Medida Provisória nº 759 de 2016**. Rel. Senador Romero Jucá. Brasília, 03 maio 2017, p. 158. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião como forma derivada da aquisição da propriedade imobiliária. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016, p. 77.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião extrajudicial doutrina, jurisprudência. 3 ed. Belo Horizonte: Editora JusPODIVM, 2020, p. 29 – 118.

DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Biblioteca Central das Faculdades Integradas Estácio de Sá, 1979.

FACHINI, Tiago. **Posse no Código Civil: teorias e seu conteúdo**: Usucapião: como funciona, tipos, como fazer e exemplos. PROJURIS, 4 ago. 2018. Disponível em: https://www.projuris.com.br/usucapiao#o_que_e_usucapiao_conceito_e_significado. Acesso em: 1 nov. 2020.

FERNANDES, Wander. **Usucapião - Quadro esquemático, Cartilhas e Jurisprudência**: Espécies, prazos, requisitos, fundamentação legal, cartilhas (usucapião extra e judicial) e Jurisprudência. [S. l.], 28 out. 2017. Disponível em: <https://advogado1965.jusbrasil.com.br/artigos/559537420/usucapiao-quadro-esquematico-cartilhas-e-jurisprudencia>. Acesso em: 17 nov. 2020.

FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. São Paulo: RT, 2014, p. 936.

GARCIA, Eurimar Nogueira. **O processo da usucapião extrajudicial: legislação, natureza jurídica e procedimentos**. [S. l.], 1 jul. 2020. Disponível em: <https://>

ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/o-processo-da-usucapiao-extrajudicial-legislacao-natureza-juridica-e-procedimentos/. Acesso em: 20 nov. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual de acordo com a nova Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4.

DIREITO das Coisas: Sinopse Jurídica. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 3.

JUNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. [S. l.], 18 maio 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>. Acesso em: 22 out. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito civil: teoria geral**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617197/cfi/3!4/2@100:0.00>. Acesso em: 17 nov. 2020.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 2.ed. São Paulo: YK Editora, 2018. p.331.

MILAGRES, Allan; CÉSAR, Gustavo Sousa. **Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial**. [S. l.], 6 ago. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-ago-06/opinio-aspectos-criticos-praticos-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 28 out. 2020.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**. Led. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p.66.

PEREIRA, Felipe Pires. **A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC**. [S. l.], 9 jan. 2016. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc>. Acesso em: 1 nov. 2020.

POSSE no Código Civil: teorias e seu conteúdo. Jus.com.br, 2 fev. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/72332/posse-no-codigo-civil-teorias-e-seu-conteudo>. Acesso em: 19 nov. 2020.

QUEIROZ, Leandro. **Usucapião extrajudicial**. [S. l.], 30 set. 2019. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/311984/usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 13 out. 2020.

RECIFE, 2 Registro de Imóveis. **Usucapião Extrajudicial**. In: **Usucapião Extrajudicial**.

[S. l.], 13 abr. 2017. Disponível em: <http://www.2rirecife.com.br/noticia-detalhe.php?vHash=6f4922f45568161a8cdf4ad2299f6d23>. Acesso em: 9 nov. 2020.

RIBEIRO, Bruno Gonçalves Souza *et al.* **A efetividade da usucapião extrajudicial diante a análise da lei Nº 13.465/2017.** [S. l.], 26 jun. 2019. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-efetividade-da-usucapiao-extrajudicial-diante-a-analise-da-lei-no-13-465-2017-undefined-por-bruno-goncalves-souza-ribeiro-joana-teodoro-de-sousa-rodrigo-dantas-dias-sergio-victor-costa-dias>. Acesso em: 8 nov. 2020.

ROSEVALD, Nelson. **Direitos reais.** 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. p. 16.

SÁ, Priscila Zeni de. **A (in)viabilidade da usucapião extrajudicial.** [S. l.], 3 abr. 2016. Disponível em: http://www.lex.com.br/doutrina_27698722_A_IN_VIABILIDADE_DA_USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL.aspx. Acesso em: 28 out. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Pedido de Providências 1063962-10.2019.8.26.0100. 1ª Vara de Registros Públicos. Juíza Tânia Mara Ahualli. Diário de Justiça Eletrônico, São Paulo, 15 jul. 2019.

STOLZE, PABLO; PAMPLONA, RODOLFO. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL: DIREITOS REAIS.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 5. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617722/cfi/5!/4/4@0.00:0.00>. Acesso em: 23 nov. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4.** 11. ed. Rio de Janeiro: Grupo Gen, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989361>. Acesso em: 19 nov. 2020.

TJ-GO – APL: 01010495720158090091, Relator: NEY TELES DE PAULA, Data de Julgamento: 11/09/2019, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 11/09/2019).

TJMG - AC: 10713130081522001 MG, Relator: Marco Aurelio Ferenzini, Data de Julgamento: 14/07/2016, Data de Publicação: 22/07/2016

TJ-MS - AC: 08157861920158120001 MS 0815786-19.2015.8.12.0001, Relator: Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, Data de Julgamento: 17/08/2020, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/08/2020

TJ-SP - AC: 10742882920198260100 SP 1074288-29.2019.8.26.0100, Relator: Ricardo Anafe (Corregedor Geral), Data de Julgamento: 01/09/2020, Conselho Superior de Magistratura, Data de Publicação: 08/09/2020

TRF-4, 2ª Turma, AC: 50522049820164049999 5052204-98.2016.404.9999, Relator: Andrei Pitten Velloso, Data de Julgamento: 28/03/2017

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 46-47.

WALD, Arnaldo. **Direito civil:** direito das coisas, vol. 4. 12 ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.

Data do recebimento: 22 de agosto de 2021

Data da avaliação: 9 de outubro de 2021

Data de aceite: 9 de outubro de 2021

¹ Bacharelado do Curso de Direito do Centro Universitário Tiradentes (UNIT/PE). E-mail: pedro.henrique99@souunit.com.br .

² Mestra em Gestão Empresarial pela Faculdade Boa Viagem (FBV) e em Ciências da Educação pela Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias de Portugal (ULHT/PT). Especialista em Direito Processual Civil (FIR) e em Ciências da Educação (FATIN). Advogada. Professora do curso de Direito da UNIT/PE. E-mail: andrea.borba@souunit.com.br .