



**UEPB**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA  
CAMPUS I**

**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
CURSO DE BACHARELADO EM CIÊNCIAS JURÍDICAS (DIREITO)**

**SABRINA RAMOS FARIAS**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE PROCEDIMENTAL NO  
ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINA GRANDE-PB**

**CAMPINA GRANDE-PB  
2023**

SABRINA RAMOS FARIAS

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE PROCEDIMENTAL NO  
ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINA GRANDE-PB**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)  
Bacharelado em Ciências Jurídicas – Direito -  
da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB),  
como requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

**Área de concentração:** Direito Civil.

**Orientador:** Prof. Dr. Fabio Severiano do Nascimento.

**CAMPINA GRANDE-PB  
2023**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

F224u Farias, Sabrina Ramos.

A usucapião extrajudicial e sua efetividade procedimental no âmbito do registro de imóveis de Campina Grande-PB [manuscrito] / Sabrina Ramos Farias. - 2023.

35 p.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2023.

"Orientação : Prof. Dr. Fabio Severiano do Nascimento., Departamento de Direito Privado - CCJ. "

1. Usucapião extrajudicial. 2. Registro de imóveis. 3. Comarca de Campina Grande-PB. I. Título

21. ed. CDD 347

SABRINA RAMOS FARIAS

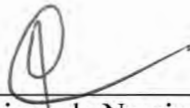
A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE PROCEDIMENTAL NO  
ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINA GRANDE-PB

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)  
Bacharelado em Ciências Jurídicas – Direito -  
da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB),  
como requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil.

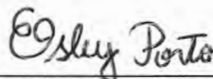
Aprovada em: 28/06/2023.

**BANCA EXAMINADORA**



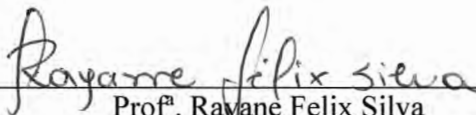
---

Prof. Dr. Fabio Severiano do Nascimento (Orientador)  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



---

Prof. Esley Porto  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



---

Prof.<sup>a</sup> Rayane Felix Silva  
Instituto Federal da Paraíba (IFPB)

Ao meu pai, Ednaldo Araújo Farias (*in memoriam*), e ao meu avô, Luís Ramos de Melo (*in memoriam*), com todo o meu amor e gratidão, DEDICO.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>USUCAPIÃO E OS MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Esborço histórico do conceito de direito de propriedade</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Modos de aquisição da propriedade imóvel</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2.1</b>	<i>Usucapião extraordinária e ordinária</i> .....	<b>11</b>
<b>2.2.2</b>	<i>Usucapião especial urbana individual, coletiva, familiar e tabular</i> .....	<b>12</b>
<b>2.2.3</b>	<i>Usucapião especial rural e indígena</i> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONFLITOS</b> .....	<b>14</b>
<b>3.1</b>	<b>O procedimento da usucapião extrajudicial sob as diretrizes do Provimento nº 65 de 14 de 2017 do Conselho Nacional De Justiça – CNJ...</b>	<b>15</b>
<b>3.1.1</b>	<i>Requerimento e documentação</i> .....	<b>16</b>
<b>3.1.2</b>	<i>Autuação e análise do pedido</i> .....	<b>18</b>
<b>3.1.3</b>	<i>Conciliação e justificação administrativa</i> .....	<b>20</b>
<b>3.1.4</b>	<i>Decisão de rejeição ou reconhecimento do pedido</i> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA COMARCA DE CAMPINA GRANDE-PB</b> .....	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Tempo de duração do procedimento</b> .....	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Resultados - Reconhecimento e rejeição do pedido</b> .....	<b>25</b>
<b>4.3</b>	<b>Entraves recorrentes no procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito do registro de imóveis da comarca de Campina Grande-PB</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>28</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>29</b>
	<b>ANEXO A – DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS</b> .....	<b>34</b>

## A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE PROCEDIMENTAL NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINA GRANDE-PB

Sabrina Ramos Farias<sup>1</sup>

### RESUMO

Tendo em vista que a alta demanda processual do Poder Judiciário e a tendência do ordenamento jurídico brasileiro no sentido da desjudicialização dos conflitos, a presente pesquisa, intitulada Usucapião Extrajudicial e sua efetividade procedimental no âmbito do Registro de Imóveis de Campina Grande-PB, tem como objetivo geral verificar a efetividade do procedimento da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB, por meio da análise de 17 (dezesete) processos tramitados e concluídos na serventia entre janeiro de 2020 e maio de 2023. Para tanto, os objetivos específicos consistem em descrever a usucapião e os modos de aquisição da propriedade imobiliária, analisar o procedimento de usucapião extrajudicial como instrumento de desjudicialização, bem como inventariar e examinar o procedimento de Usucapião Extrajudicial na comarca de Campina Grande-PB. Realiza-se, então, uma pesquisa hipotético-dedutiva, observacional, exploratória, explicativa, descritiva, bibliográfica, documental, quantitativa e qualitativa. Diante disso, verifica-se que a Usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade imobiliária, que a Usucapião Extrajudicial consiste em um instrumento essencial na concretização da desjudicialização dos conflitos e que sua efetividade no campo prático está diretamente ligada à diligência dos profissionais envolvidos no procedimento, bem como à correta aplicação da lei pelo Oficial de Registro, o que impõe a constatação de que o procedimento da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB tem sido efetivo. Recomenda-se, por fim, a elaboração de novos estudos que visem nortear a atividade dos causídicos no processamento da Usucapião Extrajudicial.

**Palavras-chave:** Usucapião Extrajudicial. Efetividade. Registro de Imóveis. Comarca de Campina Grande-PB.

### ABSTRACT

Considering the high procedural demand of the Judiciary and the tendency of the Brazilian legal system towards the extrajudicial resolution of conflicts, the present research, entitled "Extrajudicial Usucaption and its procedural effectiveness in the scope of the Real Estate Registry of Campina Grande-PB," aims to verify the overall effectiveness of the Extrajudicial Usucaption procedure in the Real Estate Registry of Campina Grande-PB through the analysis of 17 (seventeen) processes processed and concluded in the office between January 2020 and May 2023. To achieve this, the specific objectives consist of describing usucaption and the methods of acquiring real property, analyzing the extrajudicial usucaption procedure as a means of extrajudicial dispute resolution, as well as inventorying and examining the Extrajudicial Usucaption procedure in the jurisdiction of Campina Grande-PB. Thus, a hypothetical-deductive, observational, exploratory, explanatory, descriptive, bibliographic, documentary,

---

<sup>1</sup> Discente do Curso de Direito da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB), endereço eletrônico [sabrina.farias@aluno.uepb.edu.br](mailto:sabrina.farias@aluno.uepb.edu.br).

quantitative, and qualitative research is carried out. In light of this, it is verified that Usucaption is a mode of original acquisition of real property, that Extrajudicial Usucaption is an essential instrument in the implementation of extrajudicial dispute resolution, and that its effectiveness in practical terms is directly linked to the diligence of the professionals involved in the procedure, as well as the correct application of the law by the Registrar, which leads to the conclusion that the Extrajudicial Usucaption procedure in the Real Estate Registry of Campina Grande-PB has been effective. Finally, it is recommended the elaboration of new studies aimed at guiding the activity of legal professionals in the processing of Extrajudicial Usucaption.

**Keywords:** Extrajudicial Usucaption. Effectiveness. Real Estate Registry. Jurisdiction of Campina Grande-PB.

## 1. INTRODUÇÃO

Segundo o Conselho Nacional de Justiça - CNJ, até 28 de fevereiro de 2023, somavam-se 60.197 (sessenta mil, cento e noventa e sete) processos judiciais pendentes no Tribunal de Justiça da Paraíba - TJPB, considerando apenas o município de Campina Grande-PB. De acordo com os dados estatísticos utilizados pelo CNJ, extraídos da Base Nacional de Dados do Poder Judiciário (DataJud), entre janeiro de 2021 e janeiro de 2023, a taxa de congestionamento bruta mensal dos processos manteve-se em percentuais acima de 65% (sessenta e cinco por cento), alcançando o marco de 71,19% (setenta e um inteiros e dezenove centésimos por cento) em março de 2021.

À vista dessa realidade, os meios alternativos de soluções de conflitos vêm ganhando destaque no ordenamento jurídico pátrio com o propósito auxiliar no desafogamento do Poder Judiciário.

Nesse sentido, acompanhando o fenômeno da desjudicialização, a partir do início da vigência do Código de Processo Civil de 2015 tornou-se possível a propositura da Usucapião da propriedade imobiliária perante o Oficial do Registro de Imóveis. Inseriu-se, assim, à Lei de Registros Públicos - LRP (Lei nº 6.015/1973) o art. 216-A, que delibera acerca da viabilidade do processamento do pedido da Usucapião diretamente no Registro de Imóveis.

Percebe-se, dessa forma, a relevância atribuída às serventias extrajudiciais como instrumentos auxiliares do Poder Judiciário para a concretização da desjudicialização dos conflitos. Diante desse contexto, questiona-se: o procedimento da Usucapião Extrajudicial tem sido efetivo no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB?

Logo, o objetivo geral do presente trabalho consiste em analisar a efetividade procedimental da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB, por meio da análise de 17 (dezesete) processos tramitados e concluídos na serventia entre janeiro de 2020 e maio de 2023; tendo em vista a sua relevância na instrumentalização da desjudicialização das contendas jurídicas.

Objetiva-se, também, descrever a usucapião e os modos de aquisição da propriedade imobiliária; bem como analisar o procedimento de Usucapião Extrajudicial como instrumento de desjudicialização; e, por fim, inventariar e analisar o procedimento de Usucapião Extrajudicial na comarca de Campina Grande-PB.

Dessa forma, a pesquisa se inicia delineando, brevemente, o desenvolvimento histórico do conceito de propriedade; em seguida, aborda os modos de aquisição da propriedade imobiliária, com foco no modo de aquisição originário da usucapião; bem como, descreve as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico pátrio.



No segundo capítulo, o estudo delibera acerca da Usucapião Extrajudicial e a desjudicialização de conflitos; assim como pormenoriza seu procedimento sob as diretrizes do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, do CNJ.

No terceiro capítulo, faz-se uma análise acerca dos dados coletados na pesquisa *in loco* realizada no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB; com destaque quanto ao tempo de duração do procedimento, à quantidade de pedidos rejeitados e reconhecidos, e, por fim, aos entraves identificados que acarretaram o não reconhecimento da pretensão dos processos analisados na serventia.

Tendo em vista a importância que o aparato extrajudicial possui no meio jurídico, norteando-se, entre outros, pelos Princípios da Segurança Jurídica, da Fé Pública e da Legalidade, levanta-se a hipótese de que o procedimento da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB é efetivo.

Para a realização da presente pesquisa científica, fez-se uso, quanto à base lógica da investigação, do método de abordagem hipotético-dedutivo, visto que partiu-se da observação dos dados coletados para a formulação de uma resposta para o problema; quanto aos meios técnicos, utilizou-se do método observacional.

No que se refere ao tipo da pesquisa, com relação aos meios, pode-se classificá-la como bibliográfica, dado que utilizou-se de materiais já produzidos e publicados anteriormente sobre o assunto, a exemplo de legislações, jurisprudências, doutrinas, etc; e entende-se, igualmente, como uma pesquisa documental, em virtude da coleta de informações realizada no Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande-PB.

Ainda, é possível categorizá-la como uma pesquisa quantitativa, tendo em vista que na pesquisa foram levantados o tempo de tramitação de cada procedimento e calculada a porcentagem entre os pedidos reconhecidos e rejeitados, entre os que foram analisados; bem como, concebe-se como uma pesquisa qualitativa, dado que analisou-se, dentre os pedidos rejeitados, as causas mais recorrentes que contribuíram para esse resultado.

Com relação aos fins, qualifica-se o tipo da pesquisa como exploratória, pois sobre o tema o estudo ainda é escasso; assim como é explicativa, posto que se propôs a esclarecer acerca dos entraves mais frequentes que provocam a rejeição dos pedidos; e, por fim, pode-se classificá-la como descritiva, na medida que objetivou descrever as características do procedimento da Usucapião Extrajudicial sob as diretrizes do Provimento nº 65/2017 do CNJ.

Ao final da pesquisa, os objetivos predefinidos do presente trabalho foram efetivados. Nesse sentido, é possível que a resposta ao problema principal seja positiva, isto é, que o procedimento da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB tem sido efetivo.

Recomendou-se, por último, a elaboração de novos estudos que objetivem nortear a atividade dos advogados e defensores públicos, a fim de evitar a ausência de diligências que atrasem ou embaracem o processamento da pretensão inicial no procedimento da Usucapião Extrajudicial.

## **2. USUCAPIÃO E OS MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

### **2.1. Escorço histórico do conceito de direito de propriedade**

À semelhança do que ocorreu com os demais direitos, o direito real de propriedade, como um direito vivo que o é, foi significativamente modificado no decorrer da história, revestindo-se de características próprias de cada época; desta forma, a definição de propriedade

que conhecemos atualmente sofreu inúmeras transformações ocasionadas pelos diversos sistemas políticos e socioeconômicos nos quais estava inserida.

No direito romano, até onde se tem conhecimento, o conceito de propriedade comumente revestiu-se de um caráter homogêneo (ALVES, 2018). Nesse sentido, durante o período pós-clássico, o *Corpus Juris Civilis*, de Constantino marca o sentido de propriedade, que passou a constituir-se de forma unificada, reunindo características inerentes aos modos apresentados no período clássico em um único; uniformizando, assim, seu conceito. Sobre tal período, leciona Alves:

Assim, a propriedade, no direito Justinianeu, era transferida pela *traditio* (no direito clássico, isso ocorria com relação à propriedade pretoriana); estava sempre sujeita ao pagamento de impostos (no período clássico, só a propriedade provincial o estava); e sobre ela pesava uma série de limitações impostas por necessidade da administração pública (o que, no direito clássico, se dava com referência à propriedade provincial) (2018, p. 332 e 333).

Observe-se, dessa forma, que, apesar de ainda bastante restrita, principalmente quanto aos seus titulares e ao seu objeto, as características da propriedade no período pós-clássico do direito romano guardam enorme semelhança com o direito pátrio vigente.

No feudalismo a propriedade concentra-se sob os poderes do senhor feudal, titular dos feudos, assim chamada a propriedade rural (PEREIRA, 2017). Nessa organização política e socioeconômica, o direito de propriedade sofreu considerável retrocesso, visto que se tornou um direito absoluto e concentrado em um pequeno grupo de sujeitos.

Em seguida, na Revolução Francesa, o direito à propriedade voltou a ter o caráter individual e uniformizado do período pós-clássico do direito romano; positivado na Constituição Norte-Americana, de 1787, na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789; e, posteriormente, no *Code Napoléon*, em 1804, o qual deu especial importância à propriedade imobiliária, sendo apelidado, inclusive, de “código da propriedade” (PEREIRA, 2017).

Com o decorrer dos anos e dos acontecimentos históricos que se seguiram, o conceito da propriedade foi novamente modificado; agora já não se revestia apenas como um mero direito, mas, também, como uma obrigação vinculada à sua função social.

Contribuíram para essa mudança de paradigma dois marcos constitucionalistas, quais sejam: a Constituição mexicana, de 1917, e a Constituição de Weimar, de 1919; assim, a função social surge como uma limitação ao direito de propriedade, uma vez que o exercício desse direito deve ser utilizado observando o bem-estar da coletividade, atendendo, dessa forma, sua função social (PEREIRA, 2017).

No âmbito constitucional brasileiro, a função social, como condicionador do direito de propriedade, figura a partir da Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1946; nesse sentido, seu art. 147 previa que “o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social” (BRASIL, 1946).

Atualmente, a propriedade é concebida como direito fundamental, consoante art. 5º, XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB) de 1988; e sua função social resiste como limitação a tal direito, nos termos do art. 5º, inciso XXIII (BRASIL, 1988).

Dessa forma, infere-se que o direito à propriedade recebeu diversas definições inerentes ao contexto histórico no qual estava inserida, até alcançar patamares constitucionais, constituindo-se atualmente como um direito fundamental sujeito à sua função social. Pode-se afirmar, assim, que o conceito atual de propriedade é produto decorrente da evolução desse direito no sistema jurídico brasileiro.

Nesse viés, é possível a conceituação da propriedade sob três perspectivas: a analítica, que seria o direito de usar, fruir e dispor de um bem, bem como de reavê-lo de quem

injustamente o possua; a sintética, consistente na submissão do objeto ao proprietário, em todas as suas relações; e, por fim, a descritiva, traduzida no direito “complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo” que o titular tem sobre a coisa, observadas as limitações legais (GOMES, 2012).

No direito pátrio atual, a propriedade guarda sua definição legal no artigo 1.228, *caput*, do Código Civil de 2002, com a seguinte redação: “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” (BRASIL, 2002).

Portanto, o direito de propriedade constitui-se nas prerrogativas de usar (*ius utendi*) - ou não usar - da coisa a seu favor ou em benefício de terceiro; de fruir ou gozar da coisa (*ius fruendi*), consistente no direito de uso e percepção dos frutos provenientes do bem; de dispor do bem (*ius abutendi*), por meio do qual reconhece ao proprietário o direito de colocá-lo à disposição (vender, alienar, onerar, etc) a seu livre interesse; e, por fim, de reaver a coisa (*rei vindicatio*) de quem a detenha injustamente, por meio da ação reivindicatória (PEREIRA, 2017).

Tais faculdades, das quais se reveste a propriedade, podem se concentrar de forma unificada em um só titular, configurando, assim, a propriedade plena; ou desmembrar-se, transferindo-as, em parte, a terceiros, constituindo a propriedade limitada (PEREIRA, 2017).

Ressalte-se, por fim que, embora seja possível a fragmentação das faculdades da propriedade, o Código Civil prevê, no art. 1.231, sua união e exclusividade em um só titular, como regra, representando a fragmentação e a não exclusividade como exceção a serem devidamente comprovadas (BRASIL, 2002).

## 2.2. Modos de aquisição da propriedade imóvel

Quanto à origem de aquisição, a propriedade pode ser classificada como originária ou derivada: a primeira ocorre quando o bem não esteve sob o domínio de outro titular anteriormente ou quando o domínio atual não guarda relação jurídica com o anterior, é como se a propriedade iniciasse sua história a partir do presente momento; enquanto a segunda, como o próprio nome sugere, deriva de uma relação jurídica com o domínio anterior, transferindo-se ao novo proprietário a coisa vinculada a sua situação pretérita (GOMES, 2012).

Acerca do modo de aquisição derivado, este pressupõe, por sua própria natureza, uma transmissão do proprietário anterior para o atual, que pode ocorrer de forma direta ou indireta, voluntária e involuntária; e, por fim, a título universal ou singular. A transmissão a título universal se realiza por *causa mortis* quando o atual titular da propriedade (herdeiro legítimo ou testamentário) se sub-roga em todos os direitos e obrigações do anterior; enquanto que, na transmissão a título singular, a sub-rogação se dá com relação a uma parte dos direitos do titular anterior, podendo verificar-se por sucessão *entre vivos* ou *causa mortis*, nesta em relação ao herdeiro testamentário (PEREIRA, 2017).

Consoante o Código Civil vigente, a propriedade imóvel se adquire pela usucapião (art. 1.238 e seguintes); por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245 e seguintes) e pela acessão (art. 1.245 ao 1.259) (BRASIL, 2002).

Não obstante a importância dos demais meios de aquisição da propriedade imobiliária citados acima, será desenvolvido o tema acerca da aquisição por meio da usucapião, que compõe o núcleo do objeto do presente estudo.

A usucapião constitui espécie de aquisição do direito real de propriedade em razão da posse prolongada e do decurso do tempo (PEREIRA, 2017). Pela presença deste último fator imprescindível, parte da doutrina classificam-na, igualmente, como prescrição aquisitiva; visto que, diferentemente do que ocorre na prescrição extintiva, a sua incidência implica na consolidação do direito real em favor daquele que preencha os requisitos exigidos legalmente para obtê-lo, isto é, gera um direito positivo.

Cabe mencionar, no entanto, que há na doutrina autores (Clóvis Beviláqua, Caio Mário Pereira, Orlando Gomes) que entendem incabível tal analogia entre os institutos da prescrição e da usucapião, por compreenderem que aquele trata da extinção da pretensão de defesa (ação) dos direitos reais e pessoais em consequência do decurso do tempo somado a outros fatores; enquanto a usucapião é, nessa visão, instituto essencialmente de aquisição de direito real.

Nesse viés, a prescrição está acertadamente localizada nas normas da parte geral do Código Civil de 2002, as quais são aplicáveis aos diversos institutos do direito civil, razão pela qual seria questionável a inserção da usucapião como equivalente da prescrição aquisitiva, pois, embora esta seja positiva no sentido da aquisição do direito, não corresponde essencialmente ao campo da usucapião, vinculada à matéria de direitos reais, afastando a possibilidade de usucapir direitos pessoais, sendo, assim, apropriadamente, está trabalhada na parte específica do Códex (GOMES, 2012).

Considerando a origem, para a doutrina majoritária, a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, “é que, a despeito de acarretar a extinção do direito de propriedade do antigo titular, não se estabelece qualquer vínculo entre ele e o possuidor que o adquire” (GOMES, 2012, p. 180). Assim, uma vez gerado o principal efeito da usucapião, qual seja, a aquisição da propriedade pelo usucapiente, o novo domínio não guarda relação com o anterior; isto é, não há transmissão do direito real entre o antigo e novo proprietário, como ocorre nos modos de aquisição derivados.

No âmbito doutrinário, os civilistas desenvolveram duas teorias de destaque que buscam justificar o fundamento da usucapião, quais sejam: a teoria subjetiva, que tem enfoque no abandono da coisa pelo antigo proprietário, o qual, por não exercer seu direito com ânimo de dono (renúncia tácita) perde seu domínio; e a teoria objetiva, que possui raiz na função social e utilidade econômica da propriedade. O ordenamento jurídico brasileiro prestigia a corrente objetiva, visto que considera não só a posse e o tempo como pressupostos para usucapião, mas, também, a utilização adequada da propriedade, com vistas a sua finalidade social e econômica, demonstrando o ânimo de dono do possuidor sobre o imóvel usucapiendo (PEREIRA, 2017, p. 139).

Para além das demais exigências de cada uma de suas espécies, a usucapião tem como requisitos legais principais a posse qualificada, o tempo e a coisa usucapível (*res habilis*).

Na doutrina, destacam-se duas teorias relativas à posse, quais sejam: a subjetivista, idealizada por Savigni, e a objetivista, desenvolvida por Rudolf von Ihering. A primeira defende que a posse é constituída por dois elementos: material (*corpus*) e psíquico (*animus domini*); o elemento material diz respeito ao poder direto (físico) do possuidor com a coisa; enquanto que o elemento psíquico refere-se à intenção de possuir a coisa como sua (*animus domini*) que deve ter o possuidor. Segundo essa corrente, na falta de qualquer dos elementos, a posse seria mera detenção (PEREIRA, 2017).

Para a segunda teoria, fundada por Ihering, o *corpus* que caracteriza a posse concerne ao comportamento do possuidor semelhante ao do titular do domínio, ou seja, basta que o possuidor adote as condutas que são atribuídas ao dono da coisa, não sendo necessário o poder físico sobre a coisa. Da mesma maneira, o elemento psíquico, na presente teoria, é dispensável; bastando que o possuidor proceda como se dono fosse do bem, independentemente se sua vontade real é ser ou não dono. A posse apenas restaria descaracterizada, nesse caso, por eventual impedimento legal (PEREIRA, 2017).

O Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002) estabelece em seu art. 1.196 que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (BRASIL, 2002). Nesse contexto, Pereira dispõe que “a posse, em nosso direito positivo, não exige, portanto, a intenção de dono, e nem reclama o poder físico sobre a coisa. É relação de fato entre a pessoa e a coisa, tendo em vista a utilização econômica desta” (2017, p. 38).

Contudo, a posse *ad usucapionem* não se configura pela mera detenção do bem, mas, sim, pelo caráter subjetivo desta que se encontra na intenção de possuir a coisa como sua, ou seja, no *animus domini*. Logo, “[...] devem ser excluídos os que exercem temporariamente a posse direta, por força de obrigação ou direito, como, dentre outros, o usufrutuário, o credor pignoratício e o locatário” (GOMES, 2012, p. 182).

Além disso, a posse deve ser contínua, pacífica e incontestada, isto é, não pode haver oposição de quem tenha legítimo interesse quanto aquela situação de fato e o possuidor deve possuir a coisa como sua ininterruptamente pelo tempo previsto em lei.

Ressalte-se, ademais, que, visando cumprir o prazo legal da prescrição aquisitiva, o instituto da *accessio possessionis*, previsto no art. 1.243 do Código Civil, autoriza a soma da posse do possuidor atual com a do possuidor imediatamente anterior, que também preencha os requisitos qualificadores da posse: pacífica, contínua e com *animus domini*. Em complemento, destaque-se que a posse anterior não pode ser eivada de má-fé, nesse caso as posses não se comunicam. (BRASIL, 2002).

No campo da sucessão universal, a *accessio possessionis* sempre se efetua; enquanto que na singular, a soma das posses constitui faculdade do possuidor usucapiente, nos termos do art. 1.207 do Código Civil vigente (BRASIL, 2002).

Ademais, a posse deve, em regra, ser exercida exclusivamente. No entanto, em alguns casos específicos, pode configurar mais de um sujeito como possuidor, é o que se chama de comosse. Na lição de Pereira,

Ocorre, porém, que, por força de convenção ou a título hereditário (adquirentes de coisa em comum, cotitulares do mesmo direito, marido e mulher em regime de comunhão de bens, coerdeiros antes da partilha, comunheiros antes da *communi dividundo*), duas ou mais pessoas tornam--se condôminas da mesma coisa, mantendo-se *pro indiviso* a situação respectiva, em virtude de qual ela constitui objeto da propriedade de todos. Não se fragmenta em tantas propriedades distintas quantos forem os sócios, nem se fraciona materialmente de molde a que exerça cada um o domínio *pro parte*. Ao revés, cada condômino é titular do direito de propriedade, por quota ideal, exercendo--o por tal parte que não se anule igual direito por parte de cada um dos demais, e não se embarace o seu exercício (2017, p. 47).

Tal situação de fato se encerra pela partilha conciliada entre os comunheiros, pela divisão judicial ou pelo exercício da posse exclusiva e incontestada sobre fração do bem, exercida por apenas um dos compossuidores, com anuência dos demais (PEREIRA, 2017).

No que concerne ao tempo, este deve ser revestido de continuidade pelo prazo previsto legalmente; o qual pode variar de acordo com as peculiaridades de cada espécie de usucapião. Sobrevindo causa suspensiva do prazo, este volta a contagem adicionando o tempo anterior; no entanto, ocorrendo causa interruptiva, o prazo recomeça após o fim da interrupção (PEREIRA, 2017).

Por fim, atente-se à habilidade da coisa a ser usucapida (*res habilis*), isto porque há bens insuscetíveis de serem objetos de usucapião; a título de exemplo, cite-se os bens públicos, os quais por força de norma constitucional, art. 183, § 3º, e art. 191, parágrafo único, não podem ser adquiridos pela prescrição aquisitiva (BRASIL, 1988).

As modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro classificam-se em: usucapião extraordinária e ordinária; usucapião especial urbana individual, coletiva, familiar e tabular; e usucapião especial rural e indígena.

### 2.2.1. Usucapião extraordinária e ordinária

A usucapição extraordinária, prevista no *caput* do art. 1.238 do Código Civil de 2002, estabelece que adquire a propriedade do imóvel aquele que o possua com ânimo de dono, pelo lapso temporal de quinze anos ininterruptos e sem oposição, prescindindo de justo título e boa-fé (BRASIL, 2002).

Dispensando maiores comentários acerca da posse *ad usucapionem* e do prazo aquisitivo, visto que abordados no tópico antecessor, faz-se necessário, nessa conjuntura, o foco nas condições que diferenciam as espécies de usucapição.

Pontua-se que a peculiaridade da presente modalidade de prescrição aquisitiva fica por conta da não exigência de prova do justo título e da boa-fé, sendo estes presumidos; devendo a sentença declaratória, obtida no fim da ação, ser registrada no Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

Valorizando o princípio da função social da propriedade, o parágrafo único do art. 1.238 do CC, reduz o prazo do *caput* para dez anos caso o possuidor estabeleça como sua moradia habitual o imóvel usucapiendo, ou nele tenha realizado obras ou serviços produtivos (BRASIL, 2002); descrevendo o que a doutrina denomina de posse-trabalho.

A modalidade ordinária da usucapição tem sua fonte legal no *caput* do artigo 1.242 do CC, que estabelece a posse contínua e incontestada, prazo de dez anos, o justo título e a boa-fé como requisitos indispensáveis para sua caracterização (BRASIL, 2002).

O justo título consiste no ato jurídico hábil a transmitir o domínio, mas que, por algum vício formal, não produziu seus efeitos jurídicos esperados. Tais vícios devem ser cabíveis de saneamento pela usucapição ordinária, caso contrário, em princípio, não é a modalidade de prescrição aquisitiva adequada a ser adotada. Nesse viés aduz Gomes:

Distingue-se, no entanto, a nulidade absoluta da nulidade relativa ou anulação. Se o ato é nulo de pleno direito, a aquisição só se verifica, em princípio, mediante usucapição extraordinária, porque o fim da usucapição ordinária é sanar o defeito que resulta da falta de qualidade do transmitente e não todos os que tomam ineficaz a alienação. Mas, se o ato é simplesmente anulável, a aquisição se opera mediante usucapição ordinária, até porque é mais curto o prazo de prescrição dentro do qual deve ser proposta a ação de rescisão (2012, p. 187).

Ademais, de acordo com o Enunciado nº 86, aprovado na Primeira Jornada de Direito Civil, o justo título prescinde de registro, bastando que seja hábil a transferir a propriedade (CJF, 2002).

O segundo requisito é a boa-fé, que deve ser compreendida sob o caráter subjetivo, correspondendo à convicção do possuidor de que o seu domínio é legítimo e que, portanto, detém de fato a propriedade do imóvel; desconhecendo, dessa forma, o vício do título aquisitivo (GOMES, 2012).

### **2.2.2. Usucapição especial urbana individual, coletiva, familiar e tabular**

A espécie de Usucapição Especial Urbana Individual, igualmente conhecida como Usucapição Constitucional Urbana ou Usucapição *pro misero*, está disciplinada no art. 183 da CRFB, e pressupõe a satisfação dos seguintes pré-requisitos para aquisição do domínio do imóvel: posse com ânimo de dono pelo prazo de cinco anos ininterruptos e incontestados, em área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, onde estabelecer moradia própria ou de sua família, contanto que o requerente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988).

O preceito do referido dispositivo foi reproduzido em quase sua literalidade no artigo 1.240 do CC (BRASIL, 2002); bem como pelo art. 9º do Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257 (BRASIL, 2001).

Em segunda análise está a Usucapião Especial Coletiva prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017. Nessa hipótese, aquisição da propriedade é possibilitada aos possuidores de área localizada em núcleos urbanos informais, pelo prazo de, no mínimo, cinco anos, sem oposição, sob a condição de que os requerentes não sejam titulares de outro imóvel; bem como, a área total a ser usucapida não pode ser maior que duzentos e cinquenta metros quadrados para cada possuidor (BRASIL, 2001).

Já a Usucapião Familiar ou Conjugal é produto da Lei nº 12.424/2011, que acrescentou ao Código Civil o art. 1.240-A com a seguinte redação:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2002).

O dispositivo inova no sentido de constituir o menor prazo previsto na legislação brasileira para ocorrência da prescrição aquisitiva, qual seja, dois anos; e por dispor sobre a viabilidade da usucapião em face de ex-cônjuge que "abandonou o imóvel".

Ressalte-se, que tal previsão só será viável se o imóvel for bem comum do casal; outrossim, assim como se configura nas espécies especiais, na presente modalidade de usucapião valoriza-se o cumprimento da função social da propriedade quando aponta como requisito a utilização da propriedade para fins de moradia.

Por último, a usucapião tabular (*secundum tabulas*), contida no parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil, tem como pressupostos o prazo mínimo de cinco anos de posse, em que o possuidor haja estabelecido no imóvel sua moradia ou que nele tenha realizado investimentos socioeconômicos relevantes. A peculiaridade dessa espécie de usucapião está na seguinte exigência: o imóvel deve ter sido adquirido onerosamente, com o título registrado em cartório, sendo este cancelado posteriormente (BRASIL, 2002).

### **2.2.3. Usucapião especial rural e indígena**

O art. 191 da CRFB tem como objeto a Usucapião Especial Rural, doutrinariamente denominada *pro labore*, que elenca como pressupostos para aquisição da propriedade a posse com ânimo de dono por prazo ininterrupto e incontestado de cinco anos, de terra localizada em zona rural não superior a cinquenta hectares. Para usucapir na presente espécie, o usucapiente deve investir esforços diretos à terra, caracterizando-a como sua moradia, sendo vedada a possibilidade de titularidade de outra propriedade rural ou urbana (BRASIL, 1988). O teor da citada norma foi reproduzido pelo art. 1.239 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Nota-se que a presente modalidade de usucapião legitima a função social da propriedade e, portanto, designa requisitos como a vedação de se possuir a titularidade de outro imóvel, o trabalho na terra, o uso da propriedade como moradia; e, em contraprestação, estabelece prazo reduzido (cinco anos) para configuração da prescrição aquisitiva.

Por fim, o Estatuto do Índio - Lei nº 6.001/1973 - regula a Usucapião Especial Indígena em seu art. 6º, constituindo como titular do direito o indígena, que seja ou não integrado, possuidor de terra inferior a cinquenta hectares. O parágrafo único do referido dispositivo exclui da hipótese as terras que estão sob domínio da União, as que são ocupadas por grupos tribais, as áreas reservadas de que trata o próprio Estatuto e, por fim, as que são de propriedade coletiva de grupo tribal (BRASIL, 1973).

Diante do exposto, verifica-se que a usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade que exige requisitos como posse, tempo, continuidade, boa-fé; beneficiando, ainda, o possuidor que atende ao princípio da função social do imóvel. Vale pontuar, também, que o Código de Processo Civil - CPC - de 1973 prescrevia rito especial para ação de usucapião, o que foi extinto pelo código processual de 2015 (PEREIRA, 2017).

Ató contínuo, o CPC vigente inseriu, por meio do artigo 1.071, o art. 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), o qual viabiliza o procedimento extrajudicial da usucapião (BRASIL, 1973); o dispositivo foi posteriormente padronizado pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que será minuciosamente abordado no capítulo subsequente.

### **3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONFLITOS**

A sobrecarga do Poder Judiciário brasileiro já é uma problemática bastante conhecida; produto de demandas infinitas frente ao número limitado de servidores e magistrados, o afogamento do judiciário tem como uma de suas consequências o atraso das diversas pretensões jurídicas que são postas sob sua tutela.

Com base em dados coletados no painel de estatísticas desenvolvido pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ, até 28 de fevereiro de 2023, somavam-se 60.197 (sessenta mil, cento e noventa e sete) processos pendentes no Tribunal de Justiça da Paraíba - TJPB, considerando apenas o município de Campina Grande-PB.

Os dados estatísticos utilizados pelo CNJ, extraídos da Base Nacional de Dados do Poder Judiciário (DataJud), demonstram que, entre janeiro de 2021 e janeiro de 2023, a taxa de congestionamento bruta mensal manteve-se em percentuais acima de 65% (sessenta e cinco por cento), alcançando o marco de 71,19% (setenta e um inteiros e dezenove centésimos por cento) em março de 2021.

Nesse contexto, o processo de desjudicialização dos conflitos foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro como recurso à resolução de demandas sem a necessidade de invocação do judiciário. Nesse viés, “a desjudicialização não perde a natureza de intervenção estatal – há, apenas, uma materialização estruturada de forma diversa do processo judicial” (PINHO, 2022, p. 215).

Assim, na desjudicialização, embora ausente a figura do magistrado, sua decisão detém a segurança jurídica e a oponibilidade *erga omnes*, antes vislumbradas apenas com a sentença ou a decisão judicial.

Nesse movimento, ganha destaque os meios alternativos de resolução de conflitos, quais sejam, a conciliação, prevista do art. 21 ao 26 da Lei nº 9.099 (BRASIL, 1995) e no art. 165, § 2º, do Código de Processo Civil; a mediação, regulada pelo art. 165, § 3º, do CPC/2015 e pela Lei nº 13.140/2015 (BRASIL, 2015); e a arbitragem normatizada na Lei nº 9.307 (BRASIL, 1996).

Destarte, considerando a importância dos meios consensuais de solução de conflitos, o CNJ instituiu a Política Judiciária Nacional de tratamento dos conflitos de interesses, por meio da Resolução nº 125/2010, visando procedimentar e estruturar o judiciário, a fim de incentivar a solução de litígios por meio da autocomposição.

As serventias extrajudiciais desempenham papel essencial para a atenuação da judicialização excessiva. Diversas pretensões jurídicas transpuseram a barreira judicial, sendo tramitadas atualmente também no âmbito extrajudicial; revestindo-se, seus efeitos, de autenticidade, segurança jurídica e eficácia.

A título de exemplo de procedimentos inseridos no rol das atividades extrajudiciais, tem-se a Lei nº 8.560, que dispõe acerca da investigação da paternidade, estabelecendo em seu artigo 1º, incisos II e III, que o reconhecimento da paternidade poderá ser efetuado por meio de



escritura pública ou escrito particular, a ser arquivado em cartório, e por testamento (BRASIL, 1992). Na mesma direção, em 2007, a Lei nº 11.441 incluiu os procedimentos de inventário, partilha, separação e divórcio consensual ao âmbito administrativo, viabilizando a execução de tais atos pela via extrajudicial, preenchidas as exigências da lei para cada trâmite (BRASIL, 2007).

A *posteriori*, a Lei nº 11.977, conhecida popularmente como Lei do Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, determinou, em seu art. 60, que, após cinco anos de registro, o detentor do título de legitimação da posse poderia requerer diretamente no registro de imóveis a conversão de seu título em propriedade definitiva, procedimento que ficou intitulado doutrinariamente como usucapião administrativa (BRASIL, 2009). Em tempo, o dispositivo mencionado foi revogado pela Lei nº 13.465 (BRASIL, 2017).

Recentemente, a Lei nº 14.382, de 2022, inseriu o art. 216-B à Lei de Registros Públicos - LRP, incorporando ao rol dos procedimentos extrajudiciais a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão, dispensando, para o deferimento do requerimento, o prévio registro deste instrumento e da comprovação da regularidade fiscal do proprietário registral (BRASIL, 1973).

Por fim, o artigo 1.071, do CPC/2015, acrescentou à LRP o art. 216-A, tratando acerca da admissibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião, a ser processada diretamente no Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

O art. 216-A, da LRP, desdobra-se em quatro incisos e quinze parágrafos, que delineiam brevemente o trâmite a ser seguido na seara extrajudicial; contudo, diante da relevância temática, o Conselho Nacional de Justiça definiu as diretrizes do procedimento da Usucapião Extrajudicial para os serviços notariais e de registro de imóveis, com a edição do Provimento nº 65 (CNJ, 2017), o qual será objeto de análise exclusiva no tópico sucessor.

### **3.1. O procedimento da usucapião extrajudicial sob as diretrizes do Provimento nº 65 de 14 de 2017 do Conselho Nacional De Justiça – CNJ**

À vista do que foi mencionado, é nítida a importância da dinâmica da desjudicialização dos conflitos perante a alta demanda que sobrecarrega o Poder Judiciário. Nesse viés, a inserção da usucapião no rol dos procedimentos que podem ser tramitados pela via não judicial, consolida ainda mais a segurança jurídica e a eficácia dos atos praticados nas serventias extrajudiciais.

Nessa circunstância, verifica-se, por meio da leitura dos considerandos preliminares do Provimento nº 65, que o Conselho Nacional de Justiça considerou os efeitos positivos da desjudicialização, no tocante à celeridade, à redução de custos e ao descongestionamento das demandas no judiciário, e resolveu, assim, definir as diretrizes a serem seguidas para a pretensão da usucapião no âmbito extrajudicial, visando a padronização e melhor andamento do procedimento (CNJ/2017).

Inicialmente, o Provimento nº 65 consagra o princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição, dispondo, no *caput* do art. 2º, que a eleição dessa via de tramitação não afasta a possibilidade da tutela judicial (CNJ, 2017); seguindo o mesmo preceito do art. 216-A, *caput*, da LRP (BRASIL, 1973).

Nesse sentido, os parágrafos 2º e 3º, do art. 2º, facultam ao requerente, a qualquer tempo, a solicitação da suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da ação judicial da usucapião para proposição do pedido extrajudicialmente; podendo, independentemente da escolha, utilizar-se das provas que já foram produzidas (CNJ/2017).

Destaque-se, ainda, que o reconhecimento da Usucapião Extrajudicial compreende todo e qualquer direito real sujeito à prescrição aquisitiva, bem como abarca todas as suas espécies previstas legalmente (CNJ, 2017).

### 3.1.1. Requerimento e documentação

O art. 8º do Provimento em análise, estabelece que o pedido da Usucapião Extrajudicial deve ser apresentado por requerimento, em que contenha os requisitos mínimos da petição inicial; devendo, ainda, estar assinado por advogado ou defensor público devidamente constituído pelo requerente e seu cônjuge, se houver; permitindo-se, inclusive, que a ocorrência de mais de um postulante, nos casos de comosse (CNJ, 2017). Ademais, a legitimidade para apreciação do pedido da Usucapião Extrajudicial é do Oficial do Registro de Imóveis da comarca de localização do imóvel, ou da maior parte dele (CNJ, 2017).

Ainda sobre o requerimento, o art. 3º elenca alguns de seus elementos imprescindíveis, quais sejam: modalidade de usucapião pretendida e seu fundamento normativo; informações caracterizadoras da posse; a qualificação completa dos possuidores anteriores, se houver (*accessio possessionis*); as características completas do imóvel a ser usucapido; valor atribuído ao imóvel, para isso o CNJ dispõe no §8º do art. 4º que o requerente deve observar o “valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado” (CNJ, 2017).

Elaborado o requerimento nos termos descritos acima, o requerente deverá reunir os documentos indicados no art. 4º, do Provimento nº 65, os quais serão apresentados em vias originais ou em cópias; sendo, nesta hipótese, necessário que o defensor ou advogado declare no requerimento a autenticidade da documentação, dispensando assim a necessidade da autenticação das referidas cópias (CNJ, 2017).

A documentação a que se refere o parágrafo acima é composta pela ata notarial; pela planta e memorial descritivo; pelo justo título ou quaisquer outros documentos que qualifiquem a posse; certidões de distribuição judicial negativas; procuração outorgada ao advogado ou declaração ao defensor público; certidões federais ou municipais que atestem a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo; e, em caso de imóvel rural, sua descrição georreferenciada.

A ata notarial consiste em instrumento de constituição de prova plena a ser utilizada em juízo ou no âmbito extrajudicial. Positivada, também, no art. 384 do CPC, a ata é lavrada por um tabelião, que atesta e documenta a existência de algum fato a requerimento do interessado (BRASIL, 2015).

Para o processamento do pedido da Usucapião Extrajudicial, a ata constitui prova indispensável acerca da posse e de seus aspectos; podendo, inclusive, ser completada por ata notarial complementar ou escrituras declaratórias, nos termos do § 7º do art. 4º do Provimento nº 65 (CNJ, 2017).

Além dos atributos da posse, na ata deverá constar a espécie de usucapião requerida e a qualificação completa do requerente e seu cônjuge, se houver. Ainda, o tabelião deverá indicar a quantidade de imóveis, se mais de um, atingidos pela usucapião e suas localizações; bem como descrevê-los conforme características da matrícula e demais informações que não constem no registro, como, por exemplo, nova construção, benfeitorias, etc (CNJ, 2017).

Caso o imóvel não possua registro, faz-se indispensável sua caracterização minuciosa, descrevendo sua área, edificações e demais aspectos do imóvel usucapiendo; assim como, deve constar o valor do imóvel, nos termos do §8º do art. 4º (CNJ, 2017).

O art. 5º, do Provimento nº 65, dispõe que o tabelião competente para lavrar a ata notarial para fins de usucapião é o do município de localização do imóvel usucapiendo, ou da maior parte dele. Infere-se que a razão de tal regra está no fato de que o tabelião poderá realizar diligências na localidade do imóvel a fim de colher o depoimento de testemunhas e confrontantes, e demais informações que importem para a elaboração da ata; visto que o notário não deve lavrar a escritura com base apenas no depoimento do requerente; devendo, inclusive, alertá-lo que a prestação de declarações falsas para a lavratura do ato configura crime de

falsidade, sob às penas da lei; razão pela qual, podem estar presentes na ata documentos, imagens, sons gravados em arquivos eletrônicos, entre outros; que visem comprovar o alegado pela parte requerente (CNJ, 2017).

Por fim, consoante art. 5º, § 3º, do Provimento nº 65, no ato de conclusão da ata, o tabelião informará ao requerente que o instrumento não lhe transfere a propriedade do imóvel, mas que apenas constitui prova para instrução do pedido frente ao Registro de Imóveis competente (CNJ, 2017).

A planta e o memorial descritivo destinam-se à identificação técnica do imóvel usucapiendo; razão pela qual devem estar assinados, com reconhecimento de firma, por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no respectivo conselho de fiscalização profissional; bem como pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, ou pelos ocupantes a qualquer título, conforme art. 4º, II, do Provimento nº 65 (CNJ, 2017). O § 5º do art. 4º exonera da obrigação de apresentação dos referidos documentos caso o imóvel consista em unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente registrado; sendo exigido, nessa situação, apenas a descrição completa conforme conste na matrícula de registro (CNJ, 2017).

Caso algum dos interessados mencionados acima tenha falecido, seus herdeiros poderão assinar a planta e o memorial, consoante art. 12, mediante juntada de escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (CNJ, 2017).

O justo título, previsto no inciso III, do art. 4º, compreende todo instrumento jurídico que justifique a posse e a caracterize quanto a seu tempo, origem e continuidade. Cita-se, a título de exemplo, documentos como a promessa de compra e venda, a quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) dos anos que se alega a posse, a declaração de quitação da concessionária de energia elétrica ou água em nome do possuidor, etc. O objetivo da documentação é fazer prova robusta quanto à qualificação da posse alegada pelo requerente.

As certidões negativas dos distribuidores judiciais visam identificar se há em tramitação ação que tenha como objeto o imóvel usucapiendo. Isso porque, a existência de tais ações poderia configurar oposição à posse, que deve ser mansa e pacífica para fins da usucapião. Por esse motivo, faz-se necessário apresentar as referidas certidões em nome do requerente e de seu cônjuge, se houver, bem como em nome do proprietário registral e seu cônjuge, se houver, e eventuais possuidores anteriores, em caso de *accessio possessionis* (CNJ/2017).

Em se tratando de imóvel rural, conforme inciso V do art. 4º, faz-se necessário a apresentação da descrição georreferenciada da propriedade usucapível (CNJ, 2017). Além disso, quando do registro de reconhecimento da aquisição por usucapião, o art. 19 determina a apresentação da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR mais recente e quitado; bem como de certificado do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, atestando que a propriedade descrita no memorial descritivo não se sobrepõe à outra constante em seu cadastro e que o documento atende às exigências técnicas legais (CNJ, 2017).

O instrumento de mandato, público ou particular, outorgado ao advogado, ou a declaração, conferida ao defensor público, devem constituir-se de poderes especiais para a propositura do pedido da usucapião perante a serventia registral (CNJ, 2017); sendo indicado, inclusive, que conste a descrição do imóvel objeto da demanda, de maneira que possibilite sua identificação.

Sobre o tema, pontua-se que a procuração pode incluir poderes que possibilitem a atuação do advogado em caso de suscitação de dúvida registral; assim como a inserção de poderes para foro em geral para atuação no âmbito judicial, se necessário (COUTO, 2019).

As certidões federais e municipais visam identificar a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo. Tais certidões devem ser expedidas até trinta dias antes do requerimento, nos termos do VIII do art. 4º (CNJ, 2017).

### **3.1.2. Autuação e análise do pedido**

Continuamente, de posse do requerimento e dos documentos mencionados, o advogado ou defensor público instituído pelo requerente, os apresentará ao Oficial do Registro, que atuará o recebimento. Recepcionada a documentação, a prenotação do pedido terá seus efeitos prorrogados pelo tempo necessário à análise e acolhimento ou rejeição do pedido; que poderá ser cancelada no caso de arquivamento por inércia do requerente, conforme §2º do art. 9º (CNJ, 2017).

Dispõe o § 9º do art. 4º, do Provimento em foco, que ficará sobrestado o pedido caso exista requerimento anterior de Usucapião Extrajudicial, sobre o mesmo imóvel, em tramitação no registro de imóveis. Contudo, se o pedido anterior referir-se apenas à parcela do imóvel, permanecerá suspenso o pedido somente quanto a esta, correndo normalmente a pretensão quanto à parte sem divergência. A suspensão da prenotação, nesses casos, será estendida até o reconhecimento ou rejeição da solicitação anterior (CNJ, 2017). Pontua-se, ainda, que, a partir da autuação, as notificações referentes ao procedimento serão encaminhadas por e-mail ao advogado ou ao defensor público do requerente (CNJ, 2017).

O êxito do pedido da Usucapião Extrajudicial depende diretamente da ausência de litígio, visto que a resistência de outra parte legitimada, em regra, impede que seja reconhecida a pretensão por essa via; motivo pelo qual faz-se necessário a expressa e inequívoca anuência de alguns sujeitos que podem ter interesses legítimos com relação ao imóvel usucapiendo, tais como o titular registral, os confrontantes, os titulares de direitos reais averbados na matrícula, etc.

Logo, na ausência de alguma das assinaturas de anuência exigidas na planta ou no memorial descritivo, ou na falta de declaração autônoma com a mesma finalidade, as pessoas mencionadas no art. 10, *caput*, do Provimento nº 65, serão notificadas pelo Oficial de Registro ou pelo Oficial de títulos e documentos, com a finalidade de apresentarem manifestação no prazo legal de quinze dias; nesse caso, nos termos do § 5º do mesmo dispositivo, haverá de constar expressamente, na notificação, a informação de que o eventual silêncio do notificando será interpretado como anuência tácita (CNJ, 2017).

Desse modo, o requerente deve juntar ao requerimento inicial cópias dos documentos ou as informações completas de todas as pessoas de interesse que não assinaram a planta, o memorial descritivo ou declaração individual de anuência, a fim de viabilizar a futura notificação pelo Oficial de Registro, consoante § 2º do art. 4º (CNJ, 2017).

As notificações poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro ou escrevente habilitado, se a pessoa a ser notificada comparecer ao registro de imóveis; ou por carta com aviso de recebimento acompanhada da documentação apresentada pelo requerente para instrução do pedido; pode, ainda, ser realizada pelo Oficial de Registro de títulos e documentos de outra comarca, caso o notificando resida em localidade diversa do imóvel; ademais, em caso de pessoa jurídica, a notificação será entregue ao seu representante legal (CNJ, 2017).

Outrossim, o art. 10, § 4, cita que as notificações, quando os notificados sejam casados ou conviventes em união estável, devem ser encaminhadas para cada cônjuge separadamente. Ressalte-se, ainda, que a anuência do interessado pode ser emitida a qualquer tempo, por meio de declaração particular com firma reconhecida, por meio de instrumento público, ou no ato de notificação realizado pelo escrevente encarregado, via assinatura aposta em certidão de concordância lavrada pelo escrevente (CNJ, 2017).

Finalizada as tentativas de notificações sem que estas produzam o efeito esperado, o Oficial notificará a pessoa interessada, que esteja em lugar incerto, não sabido ou inacessível, por edital, o qual será duplamente publicado em jornal local de grande circulação ou por meio eletrônico, caso esta opção esteja regulamentada pelo tribunal estadual; contando prazo de quinze dias para cada notificação, sendo a não manifestação como concordância (CNJ, 2017).

Entretanto, em algumas situações singulares, a norma desobriga a coleta das anuências supracitadas. De acordo com o § 10 do art. 10, excetua-se da necessidade de aquiescência dos confrontantes quando a descrição do bem imóvel objeto da usucapião corresponder precisamente às características constantes no registro, hipótese em que, se reconhecida, a usucapião será registrada na matrícula já existente (CNJ, 2017).

Igualmente, na hipótese de reconhecimento de usucapião de unidade autônoma de condomínio devidamente registrado e averbado no Registro de Imóveis, fica dispensada a anuência de todos os confrontantes, sendo suficiente a concordância do síndico, consoante art. 6º (CNJ, 2017). Porém, nos termos do art. 7º, se o condomínio não estiver regularizado, isto é, existir apenas de fato, serão cobradas as anuências de todos os titulares de direito constantes na matrícula (CNJ, 2017).

Fica dispensada, ainda, a anuência expressa do titular registral quando o postulante apresentar instrumento jurídico que evidencie a existência de relação jurídica entre eles, juntamente com prova de quitação do negócio jurídico e certidão negativa cível de ambos, comprovando a inexistência de ações sobre o imóvel, consoante art. 13 (CNJ, 2017).

O § 1º do art. 13 apresenta rol exemplificativo do que pode ser considerado justo título para fins do disposto em seu *caput*; entre os documentos estão listados o compromisso ou recibo de compra e venda, a cessão de direito e a promessa de cessão, a proposta de compra, entre outros (CNJ, 2017). Os referidos documentos serão analisados pelo Oficial de Registro, que proferirá nota fundamentada, consoante livre convencimento, conforme § 4º do art. 13 (CNJ, 2017).

Todavia, consoante § 2º do artigo em comento, o requerente deverá apresentar justificativa acerca da impossibilidade de regularização do negócio jurídico, firmado entre as partes anteriormente, por escrituração; tendo em vista que é terminantemente defesa a utilização da via de aquisição por usucapião com a finalidade de burlar o sistema notarial e registral, bem como o pagamento de impostos devidos na transmissão de bens imóveis (CNJ, 2017).

Ademais, a Lei de Registros Públicos prevê em seu art. 216-A, § 3º, a obrigatoriedade da notificação dos entes públicos acerca de requerimento de Usucapião Extrajudicial (BRASIL, 1973); a imposição, que foi reproduzida no art. 15 do Provimento nº 65/2017, está essencialmente ligada à proibição de usucapião de imóveis públicos; razão pela qual faz-se necessário dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município do procedimento em trâmite no Registro de Imóveis.

Dessa forma, verificada a regularidade de toda a documentação apresentada pelo requerente, o Oficial deverá cientificar os entes federativos acima citados para que estes, tendo interesse, manifestem-se no prazo de quinze dias (CNJ, 2017).

Ressalte-se que, embora a inércia do ente notificado não impeça o andamento do procedimento, nos termos do § 1º do art. 15, é cabível a manifestação do Poder Público em qualquer de suas fases, consoante § 2º do mesmo dispositivo (CNJ, 2017).

Outrossim, no § 3º, o art. 15 estabelece que a impugnação apresentada por entes públicos obsta a continuação do procedimento via extrajudicial, sendo obrigatório seu encerramento com envio ao juízo competente para prosseguimento no rito judicial da usucapião (CNJ, 2017).

Após a realização das notificações, vencido o prazo sem que haja manifestação contrária dos entes cientificados; conforme art. 16, o Oficial de registro providenciará a publicação de edital em jornal de grande circulação na localidade do imóvel (CNJ, 2017).

O Tribunal de Justiça Estadual, consoante § 14 do art. 216-A, da LRP, poderá, ainda, prescrever acerca da publicação do edital por meio eletrônico, dispensando, assim, sua publicação na forma citada acima (BRASIL, 1973).

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça da Paraíba regulamentou o tema por meio do Provimento CGJ nº 031/2017, estabelecendo

Art. 2º [...]

§ 8º. No procedimento da usucapião extrajudicial, em conformidade com § 14, do art.216-A da Lei dos Registros Públicos, fica autorizada a publicação do edital em meio eletrônico disponível no sítio eletrônico: <http://www.anoregpb.org.br/> e no átrio do cartório imobiliário da situação do imóvel, dispensando-se a publicação em jornais de grande circulação.

**Art. 3º.** A Associação dos Notários e Registradores da Paraíba disponibilizará, gratuitamente, a todos os registradores de imóveis local adequado e de fácil acesso ao público para a publicação dos editais do processo extrajudicial de usucapião (TJPB, 2017).

Com a publicação do edital, o Oficial dará publicidade ao procedimento em tramitação, devendo constar a qualificação completa do requerente, as características do imóvel, incluindo sua matrícula ou número de ordem, a identificação dos titulares de direitos registrados na matrícula, bem como a modalidade de usucapião requerida (CNJ, 2017).

O propósito do edital é dar maior publicidade ao procedimento em trâmite no registro, possibilitando que eventuais interessados se manifestem; o que poderão fazê-lo nos quinze dias após a sua publicação ou em período igual após o encerramento do primeiro prazo.

### ***3.1.3. Conciliação e justificação administrativa***

À vista do disposto até o presente momento, percebe-se o papel sublime exercido pelo Oficial de Registro na desjudicialização dos conflitos; a prerrogativa do Oficial Registral aumenta no ponto em que ele está autorizado a tentar promover a conciliação entre o requerente e o sujeito de direito que impugnar o procedimento da Usucapião Extrajudicial.

Nesse viés, o pedido poderá ser impugnado por qualquer titular de direito registral, referente ao próprio imóvel usucapiendo ou aos imóveis confinantes, entes públicos ou qualquer outra pessoa interessada; ocasião em o Oficial tentará promover a conciliação entre as partes. Frustrada a tentativa de acordo, a impugnação implicará no não reconhecimento da Usucapião Extrajudicial (CNJ, 2017).

Nessa conjuntura, o art. 18 estabelece que será lavrado relatório circunstanciado de todo o procedimento, o qual será entregue ao requerente juntamente com os autos do pedido da usucapião, para que a parte possa, havendo interesse, emendar a petição inicial para propor a ação de usucapião mediante o juízo competente (CNJ, 2017).

Além disso, persistindo imprecisões e incertezas quanto às informações importantes para o prosseguimento do pedido, o Oficial de registro poderá realizar diligências ou atribuir tal atividade ao escrevente habilitado.

A justificação administrativa é um meio de diligência utilizado para dirimir dúvidas e suprir eventuais ausências ou insuficiências de documentos que qualifiquem e comprovem a posse, ou outras informações que sejam essenciais para a continuação da pretensão. Consoante § 15 do art. 216-A (BRASIL, 1973) e § 1º do art. 17 do Provimento nº 65 (CNJ, 2017), o procedimento atenderá, no que couber, aos preceitos aplicados à produção antecipada de prova estabelecidos pelo CPC de 2015.

### ***3.1.4. Decisão de rejeição ou reconhecimento do pedido***

Posteriormente a todas as considerações e diligências cabíveis, permanecendo dúvidas que não foram sanadas no percurso do procedimento, em obediência ao que dispõe o § 2º do art. 17, o Oficial deverá elaborar nota fundamentada rejeitando o pedido, ponderando os fundamentos que ensejaram a sua decisão (CNJ, 2017).

Da nota fundamentada cabe impugnação pelo requerente, no prazo de quinze dias, e o Oficial tem a prerrogativa de reconsiderar ou não sua decisão. Ainda, o postulante pode, em igual período, suscitar dúvida registral seguindo os trâmites do art. 198 e seguintes da LRP (CNJ, 2017).

De outro modo, findo o procedimento sem incidentes que gerem a rejeição do pedido, o Oficial de Registro formulará nota fundamentada de reconhecimento da Usucapião Extrajudicial, procedendo, em seguida, o seu registro sem a cobrança de quitação de impostos incidentes sobre transmissões imobiliárias, tendo em vista que a natureza da presente modalidade de aquisição é originária; bem como sem a exigência de habite-se para imóvel com edificação (CNJ, 2017).

Em regra, no ato de registro será aberta nova matrícula, indicando nesta, sempre que possível, o número de ordem anterior; observadas, inclusive, as averbações a serem realizadas nos casos em que a pretensão atinja fração de imóvel registrada em uma ou mais matrículas. Contudo, quando o pedido se referir a totalidade de um imóvel registrado individualmente, o registro da usucapião será realizado na matrícula existente (CNJ, 2017).

Outrossim, se o imóvel usucapiendo constituir unidade autônoma de condomínio não regularizado no registro, a matrícula corresponderá à fração ideal que lhe cabe, com a menção a unidade a que se refere (CNJ, 2017).

Sinalize-se que, em determinação do art. 21, embora trate-se de modo de aquisição originário, com o reconhecimento da Usucapião Extrajudicial não serão baixadas as restrições administrativas ou os gravames judiciais inscritos na matrícula do imóvel; os quais serão retirados apenas com a anuência expressa do ente público ou do titular do ônus real, mediante solicitação do requerente à autoridade ou ao credor real (CNJ, 2017).

Por fim, o CNJ dispôs sobre os emolumentos a serem cobrados na execução dos atos durante o procedimento extrajudicial da usucapião. De acordo com o art. 26, na ausência de norma estadual que estabeleça diversamente, a base de cálculo será o valor venal do imóvel, considerando o último IPTU ou ITR ou, na falta destes, o valor de mercado aproximado (CNJ, 2017).

A ata será considerada ato de conteúdo econômico; por sua vez, o registro de imóveis observará a tabela de emolumentos para o registro, tomando por base cinquenta por cento desta na fase de análise e os outros cinquenta por cento, em caso de reconhecimento do pedido, pela aquisição da propriedade (CNJ, 2017).

Ademais, o parágrafo único do art. 26 delibera que os demais atos procedimentais executados durante a fase de conhecimento do requerimento, “serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente” (CNJ, 2017).

Infere-se, frente à breve análise acerca do provimento nº 65/2017 do CNJ, que há uma significativa precaução acerca da sistemática a ser adotada para o processamento da usucapião nas serventias extrajudiciais, principalmente no que diz respeito à publicidade de todo o trâmite e à liberdade concedida ao Oficial de Registro para executar diversas diligências a fim de alicerçar sua decisão final; constituindo meios de dirimir os riscos de tomada de decisões equivocadas e, conseqüentemente, de anulações posteriores dessas decisões pela via judicial.

Para que atinja de fato a eficácia esperada da desjudicialização da usucapião, as diretrizes definidas pelo CNJ devem ser colocadas em exercício pelos Notários e Oficiais de Registro, bem como pelos causídicos que representam a parte requerente. Nesse viés, no capítulo subsequente serão explanados os resultados angariados na pesquisa realizada no

Registro de Imóveis da cidade de Campina Grande-PB, acerca dos procedimentos da Usucapião Extrajudicial tramitados na serventia.

#### 4. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA COMARCA DE CAMPINA GRANDE-PB

A pesquisa *in loco*, teve como objetivo principal verificar a efetividade da Usucapião Extrajudicial no Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande-PB, por meio da análise de 17 (dezesete) procedimentos tramitados e concluídos na serventia entre janeiro de 2020 e maio de 2023.

Antes de adentrarmos ao mérito da pesquisa, entende-se por necessário esclarecer que a efetividade ou a eficácia, enquanto pressupostos de validade da norma jurídica, se traduz por sua adesão pelo meio social (REALE, 2002, p. 90). Em outras palavras, falar da efetividade do procedimento jurídico, como no presente caso da Usucapião Extrajudicial, é compreender a recepção do fenômeno jurídico pela sociedade e perceber seus efeitos práticos no âmbito coletivo.

Nesse viés, Barroso dispõe que a efetividade “[...] representa a materialização, no mundo dos fatos, dos preceitos legais e simboliza a aproximação, tão íntima quanto possível, entre o *dever-ser* normativo e o *ser* da realidade social” (2018, p. 258).

Destaque-se que é indispensável à efetividade do procedimento de Usucapião Extrajudicial, bem como dos demais instrumentos de desjudicialização, o esforço dos profissionais do direito no sentido de estimular a utilização dos meios alternativos de resolução de conflitos.

Cita-se como exemplo a ser seguido, o despacho proferido pela 1ª Vara Cível de Campina Grande, em ação de usucapião disponível para consulta pública, sugerindo a via extrajudicial para obtenção do direito requerido.

Considerando que o art. 1.071 do novo CPC, estabelece que o pedido de usucapião “será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo” e vislumbrando que nesse caso, parece não haver óbice à referida postulação, intime-se a parte autora para se pronunciar acerca da inviabilidade de se buscar a referida via para a obtenção do direito pretendido (TJPB, 2022).

Logo, para que se produza de fato efeitos no âmbito social, é fundamental que os operadores do direito incentivem e assimilem o meio extrajudicial em suas demandas e práticas diárias.

Ademais, faz-se necessário pontuar que a atividade registral rege-se por um rol não taxativo de inúmeros princípios. Dentre estes, citam-se três que merecem destaque por possuírem aplicabilidade direta no trâmite da Usucapião Extrajudicial, quais sejam: Princípio da Segurança Jurídica, Princípio da Legalidade e Princípio da Fé Pública Registral.

No Brasil, os cartórios detêm importante prestígio social, isso porque há a confiança da sociedade no sentido de que os atos praticados no âmbito das serventias extrajudiciais correspondem à verdade dos fatos. Nesse viés, o Princípio da Segurança Jurídica, para a atividade registral, se traduz na estabilidade e proteção fornecidas aos atos ali registrados. Portanto, “a segurança jurídica é a finalidade suprema de toda a atividade notarial e registral” (CASSETTARI e SALOMÃO, 2023, p. 30).

Embora a segurança jurídica do registro de imóveis possua caráter relativo, isto é, o registro constante na matrícula registral pode ser cancelado judicialmente, o ônus da prova do vício de nulidade recai sobre quem alegá-la (CASSETTARI e SALOMÃO, 2023); ademais, o art. 252 da LRP fortalece o presente princípio quando dispõe que “o registro, enquanto não



cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido” (BRASIL, 1973).

Outrossim, o Oficial de Registro, na função de delegatário de um serviço público, está subordinado ao Princípio constitucional da Legalidade; o qual vincula a atividade do registrador ao que a lei dispuser. Assim, na qualificação dos títulos e pedidos propostos perante ao Registro de Imóveis, o Oficial deve analisar toda a documentação nos termos do que determinar a lei. Nesse viés, “o ato intelectual registral funciona como um filtro, impedindo a passagem de títulos que tentam romper a malha da lei” (CASSETTARI; SALOMÃO, 2023, p. 52).

Por fim, o Princípio da Fé Pública Registral, intrinsecamente ligado ao Princípio da Segurança Jurídica, gera a presunção de que os atos registrados na matrícula do imóvel são plenamente válidos e legítimos (CASSETTARI e SALOMÃO, 2023). Nesse sentido, o § 1º do art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, fornece proteção ao terceiro de boa-fé com relação aos atos jurídicos não constantes no registro do imóvel (BRASIL, 2015).

Dessa forma, como nos demais atos registrais, na análise do pedido da Usucapião Extrajudicial o registrador deve aplicar os princípios que direcionam a atividade registral, no sentido de garantir e consolidar a segurança jurídica da decisão que acatar ou rejeitar o pedido inicial.

Isso posto, para verificar a efetividade da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande, a pesquisa científica teve enfoque em três aspectos dos procedimentos analisados, quais sejam: tempo de tramitação do procedimento; quanto aos resultados, quantidade de pedidos acolhidos ou rejeitados; e, por fim, as causas mais recorrentes que ensejaram o indeferimento do reconhecimento da pretensão.

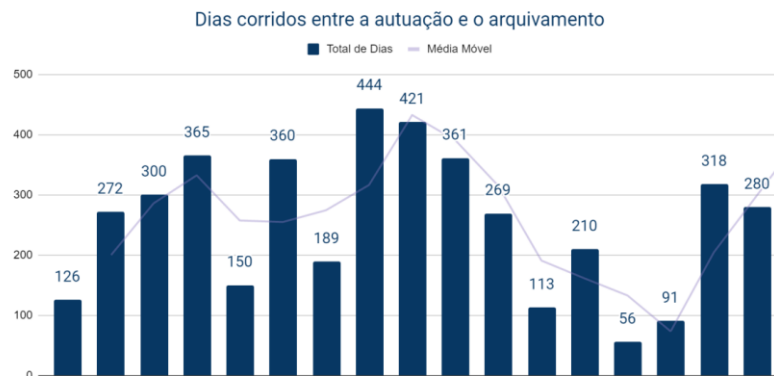
#### **4.1. Tempo de duração do procedimento**

A gênese do procedimento ocorre com a autuação pelo Oficial de Registro ou pelo escrevente habilitado, mediante o recebimento da documentação apresentada pelo requerente, nas linhas do art. 9º do Provimento nº 65/2017, anteriormente analisado (CNJ, 2017).

Dessa forma, na pesquisa realizada, o ato de autuação foi considerado como marco inicial para levantamento do tempo de duração do procedimento; considerando como seu fim a data de emissão da certidão de arquivamento do procedimento, visto que nesse momento, após a proposição e decisão de eventuais impugnações e suscitações de dúvida acerca da nota fundamentada, encerram-se os efeitos da prenotação. Ainda, para verificar o decurso da prorrogação da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido, considerou-se o cômputo em dias corridos.

Assim, da análise dos dados levantados, dos dezessete procedimentos extraiu-se uma média fixa de, aproximadamente, 254 (duzentos e cinquenta e quatro) dias de tramitação. Contudo, aplicando-se as mesmas informações obtidas para obtenção da média móvel aritmética (MMA), observa-se que o tempo de duração varia significativamente a depender de cada procedimento tramitado, conforme o Gráfico 1.

#### **Gráfico 1 - Média móvel aritmética do tempo de duração do procedimento**



**Fonte:** Elaborada pela autora, 2023.

Em verdade, a variação do tempo de processamento de cada pedido se deve às próprias intercorrências ocorridas no curso do procedimento. A título de exemplo, cabe mencionar que em todos os processos inventariados foram verificadas uma ou mais notas de exigências, visando corrigir ou complementar a documentação apresentada pelo requerente; ou, ainda, em grande parte dos casos, observou-se a concessão de prazo suplementar para atendimento de determinadas exigências feitas pelo escrevente ou pelo Oficial de Registro.

Entre as ocorrências constatadas que mais geraram atrasos dos pedidos nos procedimentos examinados, estão a ausência em parte ou total das assinaturas de anuência que devem constar na planta ou no memorial descritivo; a apresentação de certidões negativas judiciais fora da validade; informações divergentes entre o requerimento e a ata notarial; bem como o atraso no pagamento das custas referentes às notificações ou publicações de editais, as quais devem ser recolhidas antecipadamente.

Nesse sentido, acrescenta Miranda, et al.

Por fim, importante ter em mente que o tempo e a ausência de diligência das partes podem agir de forma a embaraçar o fluxo do procedimento de Usucapião Extrajudicial. [...] E quanto mais diligente for o advogado, mais rápido poderá ver o registro da usucapião. Ocorre que às vezes isso não acontece – e o tempo pode ir alterando substancialmente os fatos: o requerente casa, divorcia-se ou falece; as certidões perdem o prazo de validade *etc* (2020, p. 40 e 41).

Destarte, repise-se que as notificações dos eventuais interessados e os editais publicados requerem o transcurso do prazo exigido pelo Provimento nº 65 do CNJ; assim como, o mesmo Provimento autoriza que na existência de dúvidas o registrador realize procedimento de Justificação administrativa ou outras diligências, fatores que também influem na extensão da análise do pedido extrajudicial.

Exemplificando, nos procedimentos consultados verificou-se que o Registro de Imóveis de Campina Grande emite notificação dupla que tem prazo, cada uma, de 15 (quinze) dias para manifestação do interessado; o edital publicado segue a mesma regra. Note-se que tal prática tem por objetivo dar maior publicidade ao ato e, conseqüentemente, maior segurança jurídica à decisão final.

Portanto, tais circunstâncias alteram substancialmente o tempo de processamento de cada pretensão; sendo de sublime importância que o advogado ou o defensor público da parte requerente diligencie a fim de evitar a demora demasiada do procedimento, ocasionada em razão de exigências referentes à documentação que poderia ser obtida antecipadamente.

Outrossim, ressalta-se que a falta de diligência do advogado ou defensor público pode levar ao arquivamento do pedido e ao cancelamento da prenotação, nos termos do § 2º do art. 9º do Provimento nº 65 (CNJ, 2017); o que levaria ao insucesso da demanda. Sobre o tema, a

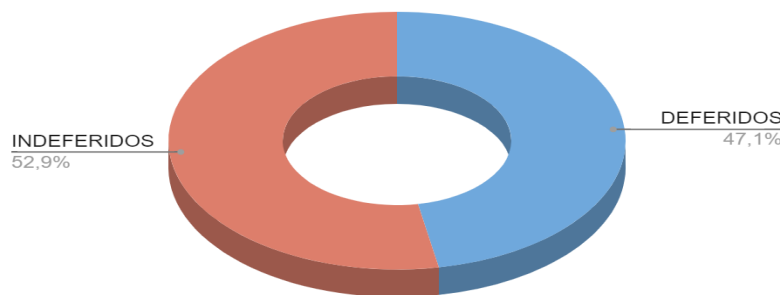
seguir serão expostos os resultados colhidos quanto ao deferimento e indeferimento dos procedimentos analisados.

#### 4.2. Resultados - Reconhecimento e rejeição do pedido

De antemão, registre-se que, dos 17 (dezessete) procedimentos de Usucapião Extrajudicial examinados, 10 (dez) pedidos se referiam à modalidade de usucapião extraordinária, 5 (cinco) à usucapião ordinária comum, 1 (hum) à usucapião ordinária *secundum tabulas* e 1 (hum) à usucapião especial urbana.

Quanto ao sucesso da pretensão, dos processos avaliados, 9 (nove) não obtiveram êxito e (8) oito foram reconhecidos e, posteriormente, registrados. Disposto em percentuais, chega-se ao seguinte resultado: 52,9% (cinquenta e dois inteiros e nove centésimos por cento) dos pedidos protocolados foram rejeitados e 47,1% (quarenta e sete inteiros e um centésimo por cento) lograram êxito, conforme Gráfico 2.

**Gráfico 2** - Percentual de casos deferidos e indeferidos



**Fonte:** Elaborado pela autora, 2023.

Nos termos do Provimento nº 65 do CNJ, detalhado no capítulo anterior, o Oficial de Registro tem a prerrogativa de averiguar os fatos e as documentações apresentadas pelo requerente e, por seu livre convencimento, deliberar acerca do acolhimento ou rejeição do pedido. Todavia, da Nota Fundamentada que indeferir o reconhecimento da Usucapião Extrajudicial, caberá impugnação pelo requerente ou suscitação de dúvida registral (CNJ, 2017).

Assim, sob esse contexto, da observação dos procedimentos analisados *in loco*, inferiu-se que em apenas dois procedimentos em que foram rejeitadas as pretensões, os requerentes fizeram uso do recurso da impugnação e da suscitação de dúvida. No entanto, em ambos os casos, o juízo da Vara de Feitos Especiais de Campina Grande julgou improcedente a dúvida, ratificando os argumentos da Nota de Devolução.

No decorrer da pesquisa, foram observados, ainda, as causas mais recorrentes que ensejaram a rejeição do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, as quais serão pormenorizadas no tópico subsequente.

#### 4.3. Entraves recorrentes no procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito do registro de imóveis da comarca de Campina Grande-PB

Além do tempo de tramitação e dos resultados dos procedimentos, o estudo *in loco* buscou identificar as principais causas de rejeição dos pedidos de Usucapião Extrajudicial formulados perante o registro de imóveis de Campina Grande.

Como mencionado anteriormente, 9 (nove) dos procedimentos analisados não lograram êxito; nos quais foram identificados os motivos prevaletentes que ensejaram seus indeferimentos.

Quanto à primeira razão, 5 (cinco), dos 9 (nove) pedidos rejeitados, foram impugnados por entes públicos, reivindicando a titularidade do imóvel objeto da pretendida aquisição. O Provimento nº 65 deixa claro, em seu § 3º do art. 15, a conduta a ser adotada pelo Oficial de Registro: o procedimento deve ser encerrado e remetido para o juízo competente a fim de que se prossiga com o trâmite judicial (CNJ, 2017).

Tal mandamento se justifica pela vedação constitucional da aquisição de imóveis públicos pela usucapião (BRASIL, 1988), reproduzida pelo art. 102 do Código Civil (BRASIL, 2002). Assim, não pode o Oficial de Registro olvidar de tal proibição diante da impugnação do ente público.

O imóvel público não figura entre os bens passíveis (*res habilis*) de prescrição aquisitiva, nesse sentido o Supremo Tribunal de Federal (STF) editou a Súmula nº 340, dispondo sobre a impossibilidade de usucapir imóveis públicos: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião” (BRASIL, 1964).

Cabe mencionar que, em 3 (três) casos estudados, o ente público impugnou o pedido sob o argumento de que o imóvel usucapiendo havia sido doado com cláusula de inalienabilidade; a qual consiste em uma restrição ao direito real de propriedade, podendo ser vitalícia ou temporária (PEREIRA, 2017); implicando, ainda, conforme o Código Civil, na impenhorabilidade e incomunicabilidade do bem.

Tal gravame pode ser excluído do registro do imóvel mediante anuência expressa do ente público que o instituiu, conforme art. 21 do provimento nº 65 (CNJ, 2017); contudo não foi o que ocorreu nos 3 (três) procedimentos citados, sendo, dessa forma, rejeitados.

Relembre-se, neste ponto, que sobre o pedido da Usucapião Extrajudicial não é possível que haja litígio; porque não caberá ao Oficial de Registro decidir sobre o mérito da questão, estabelecendo quem faz jus ao direito ou não; essa competência cabe apenas ao magistrado, razão pela qual, diante da impossibilidade da conciliação mediada pelo Oficial de Registro, nos termos previstos pelo CNJ, não há outra alternativa diversa senão o encaminhamento da demanda ao Poder Judiciário.

O segundo motivo mais recorrente identificado na pesquisa diz respeito à deficiência do conjunto probatório submetido à análise no registro de imóveis, 4 (quatro) dos procedimentos rejeitados tiveram como motivo principal de indeferimento a insuficiência de documentos comprobatórios da posse qualificada para a modalidade de usucapião pretendida.

Relembre-se que, para aquisição da propriedade imóvel por meio da usucapião, os principais requisitos a serem preenchidos são tempo e posse. Esta necessita caracterizar-se pela continuidade, pacificidade ou incontestabilidade, e pelo tempo exigido por lei (PEREIRA, 2017); por isso se denomina “posse qualificada”.

Em um dos casos de indeferimento estudados, a parte requerente apresentou anuência fornecida por apenas um herdeiro do possuidor anterior do imóvel, porém não juntou escritura pública de únicos herdeiros com nomeação do inventariante, conforme determina o art. 12 do provimento nº 65/2017 do CNJ, 2017; e, ainda, forneceu declaração informando que não era unânime entre todos os herdeiros a referida concordância, fato que descaracterizou a posse pacífica ou incontestada imprescindível para a prescrição aquisitiva.

Nesse viés, a escritura exigida pelo supracitado art. 12 visa identificar quem são os herdeiros da pessoa falecida e qual desses pode representar o espólio no posto de inventariante,

podendo incluir ou não a prerrogativa deste de anuir em nome de todos com o procedimento de Usucapião Extrajudicial (COUTO, 2019).

Mais uma vez nota-se que se trata de uma cautela observada pelo Oficial de Registro de Campina Grande, objetivando dar maior segurança jurídica à decisão final, evitando eventual impugnação futura por herdeiros desconhecidos no momento do procedimento.

Ainda acerca da descaracterização da posse qualificada, em um segundo procedimento analisado e igualmente rejeitado, o imóvel usucapiendo figurava como objeto de ação judicial, circunstância que retira da posse o caráter pacífico e incontestável, levando, por indiscutibilidade, ao indeferimento o pedido da Usucapião Extrajudicial.

Por fim, o § 2º do art. 13 do provimento nº 65 veda a utilização indevida do procedimento da Usucapião Extrajudicial, na tentativa de burlar o procedimento legalmente cabível para escrituração e registro do ato, bem como para esquivar-se do pagamento dos impostos devidos pela transmissão, sob pena de crime de falsidade (CNJ, 2017).

Sobre o tema, em julgamento de recurso de apelação cível, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais dispôs

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - MEEIRO - BEM A SER INVENTARIADO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A usucapião não pode ser utilizada com a finalidade de suprimir o necessário inventário de bem deixado por herança pela companheira do apelante, sob pena de burlar o sistema registral e o fisco, além de direito de outro herdeiro. 2. Recurso não provido (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1.0518.09.186979-3/001. Relator Des. Raimundo Messias Júnior. Data de julgamento 04/12/2018. Data de publicação: 19/12/2018).

Trata-se, sobretudo, de dever do Registrador de Imóveis a fiscalização do recolhimento dos impostos incidentes sobre transações imobiliárias, consoante inciso XI do art. 30 da Lei nº 8.935/94; consistindo em infração disciplinar a inobservância da referida obrigação, nos termos do art. 31 da mesma norma (BRASIL, 1994). Tal encargo está igualmente previsto no art. 289 da LRP (BRASIL, 1973).

Dito isso, das rejeições verificadas na pesquisa, uma apresentou como razão principal de indeferimento a constatação de tentativa de emprego da Usucapião Extrajudicial para burlar a via adequada e legal para a regularização da aquisição imobiliária, a qual, naquele caso, deveria realizar-se por meio de inventário; ensejando no indeferimento e arquivamento da pretensão.

Em suma, todos os procedimentos levantados na pesquisa apresentaram em algum ponto ausência de documentos essenciais para a tramitação do pedido da Usucapião Extrajudicial. Em alguns casos, tais déficits foram sanados pela parte, em outros, ensejaram a rejeição da pretensão.

Relembre-se, ainda, que as normas e a listagem de documentos para instrução do pedido da Usucapião frente ao Registro de Imóveis estão ordenadas tanto na Lei de Registro Públicos, como, também, no Provimento nº 65/2017 do CNJ, o que representa vantagem para a parte requerente, que pode produzir todo o seu conjunto probatório antecipadamente; no entanto, percebeu-se, durante toda a análise efetuada, a carência de um maior aprofundamento dos causídicos da parte requerente, no sentido de compreender melhor o procedimento extrajudicial da Usucapião e as regras que o conduz, a fim de se construir um pedido melhor instruído, que enseje mais agilidade e eficiência ao procedimento.

Cabe ressaltar que, embora a Usucapião Extrajudicial, como instrumento de desjudicialização, se proponha a ser mais célere em comparação com a via judicial, o Oficial de Registro não pode desonerar-se da obediência aos Princípios da Legalidade e da Segurança Jurídica em nome da celeridade do procedimento; pois, como visto, seu principal intuito deve

consistir em dar a sua decisão maior segurança jurídica, evitando ao máximo a possibilidade de sua anulação posterior.

Por fim, a eficácia do trâmite da Usucapião Extrajudicial depende diretamente dos esforços dos profissionais envolvidos no processo. A elaboração correta do requerimento; a adequação da ata notarial; a reunião antecipada dos documentos necessários; o atendimento célere das exigências a serem cumpridas; a análise cautelosa do pedido pelo Registrador de Imóveis, consoante com os preceitos legais; constituem diligências que devem ser executadas conjuntamente; com vistas a cooperar para o alcance da celeridade e, principalmente, da segurança jurídica esperadas do procedimento.

## 5. CONCLUSÃO

Em consequência da problemática da alta taxa de incidência de pretensões jurídicas propostas no âmbito judicial, o ordenamento jurídico brasileiro vem tentando construir uma importante mudança de paradigma no que concerne à resolução das inúmeras demandas jurídicas surgidas no meio social. Gradativamente, movimenta-se no sentido de transferir demandas do Poder Judiciário para o âmbito extrajudicial, que sejam passíveis de resolução sem a necessidade de passar pelo crivo do magistrado.

Nessa conjuntura, inseriu-se ao rol dos instrumentos de desjudicialização o pedido da Usucapião a ser processado na via extrajudicial, fato que recebeu relevante atenção pelo Conselho Nacional de Justiça que editou o Provimento nº 65 de 2017, a fim de instruir o procedimento no âmbito das serventias extrajudiciais nacionalmente.

Dessa forma, a presente pesquisa, intitulada “A Usucapião Extrajudicial e sua efetividade procedimental no âmbito do Registro de Imóveis de Campina Grande-PB”, teve como objetivo geral analisar a efetividade procedimental da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB; análise que foi viabilizada por meio do estudo *in loco* dos procedimentos tramitados, entre janeiro de 2020 e maio de 2023, na referida serventia.

Buscou-se, também, descrever a usucapião e os modos de aquisição da propriedade imobiliária, o que se deu mediante pesquisa bibliográfica. Objetivou-se, bem como, analisar o procedimento de Usucapião Extrajudicial como instrumento de desjudicialização, por meio do estudo do procedimento sob a luz das diretrizes dadas pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, restando demonstrada a relevância da atividade extrajudicial como auxiliar do Poder Judiciário. Ainda, por meio da pesquisa *in loco*, pôde-se fazer o levantamento e a análise do procedimento de Usucapião Extrajudicial na comarca de Campina Grande-PB, em que foram verificados dados como tempo de duração do procedimento, número de pedidos reconhecidos e rejeitados, e principais motivos que ensejaram as rejeições das pretensões.

A hipótese levantada no início da pesquisa reputava que o procedimento da Usucapião Extrajudicial no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB era efetivo, visto a importância que o aparato extrajudicial possui no meio jurídico, norteando-se, entre outros, pelos Princípios da Segurança Jurídica, da Fé Pública e da Legalidade.

Nesse sentido, a hipótese inicial foi de fato confirmada, visto que a pesquisa acentuou a relevância da atividade extrajudicial como instrumento de desjudicialização; isto porque, embora constatados óbices que levaram ao não reconhecimento do pedido em algumas das demandas propostas, verificou-se que o trabalho efetuado pelo Registrador de Imóveis de Campina Grande-PB está sistematicamente ligado ao que a legislação pátria determina, fato que atribui à sua decisão final maior embasamento jurídico e, conseqüentemente, maior segurança jurídica.

Portanto, para o problema levantado a princípio, qual seja, “o procedimento da Usucapião Extrajudicial tem sido efetivo no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB?”, foi possível a obtenção de uma resposta positiva, isto é, apesar de verificados alguns impasses e

insuficiências em determinados procedimentos sob análise, o procedimento da Usucapião Extrajudicial tem sido sim efetivo no Registro de Imóveis de Campina Grande-PB, pois há, em toda a sua avaliação, a observância das normas legais pelo Registrador de Imóveis, fazendo, assim, com que a norma seja precisamente aplicada ao procedimento, gerando seus efeitos práticos no campo real.

Durante a pesquisa realizada, a principal limitação encontrada refere-se ao número de procedimentos a serem analisados; isto porque, para obtenção de uma análise mais completa, optou-se por colher os dados referentes apenas àqueles pedidos que estavam totalmente finalizados; fato que reduziu significativamente as amostras a serem estudadas.

Por fim, à vista dos problemas verificados que ensejaram a rejeição do pedido ou que atrasaram o trâmite do procedimento, percebe-se a necessidade de desenvolvimento de novos estudos que objetivem nortear a atividade dos advogados e defensores públicos, a fim de evitar a ausência de diligências que atrasem ou embaracem o processamento da pretensão inicial no procedimento da Usucapião Extrajudicial.

## REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 18. ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 17 de março de 2015. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)> Acesso em: 13 de junho de 2023.

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-DF, 31 de dezembro de 1973.

Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)> Acesso em: 13 de junho de 2023.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**: promulgada em 18 de setembro de 1946. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao46.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm)> Acesso em: 16 de abril de 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em: 13 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 11 de janeiro de 2002. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm)> Acesso em: 13 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 11 de julho de 2001. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)> Acesso em: 14 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 11 de julho de 2017. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art79](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art79)> Acesso em: 14 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 17 de junho de 2011. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm)> Acesso em: 14 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 21 de dezembro de 1973. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm)> Acesso em: 14 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 9.099, de 26 de setembro de 1995. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 27 de setembro de 1995. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9099.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9099.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 29 de junho de 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 9.307, de 23 de setembro de 1996. Dispõe sobre a arbitragem. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 24 de setembro de 1996. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9307.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 8.560, de 29 de dezembro de 1992. Regula a investigação de paternidade dos filhos havidos fora do casamento e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 30 de dezembro de 1992. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8560.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8560.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 11.441, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Diário Oficial da



União, Brasília-DF, 05 de janeiro de 2007. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 08 de julho de 2009. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 28 de junho de 2022. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

BRASIL. Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; [...] e dá outras providências.. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 20 de janeiro de 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm)> Acesso em: 15 de junho de 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça da Paraíba. 1ª Vara Cível de Campina Grande. Despacho em ação de usucapião extraordinária. Processo n. 0831841-17.2022.8.15.0001. ID do documento: 66902765. Josinaldo da Silva Veras e Companhia Estadual De Habitação Popular CEHAP. Juíz(a): Adriana Maranhao Silva. PJe, 12 de dezembro de 2022. Disponível em: <<https://consultapublica.tjpb.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=4f0fe9c3b57802660b95944222fdac7833ae5bb520caf4f52d579c9eb139cd9ea917eabc31e7ce897808b6746749143bd9e52ffbee0d9246&idProcessoDoc=66902765>> Acesso em: 31 de maio de 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula n. 340. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. Data de aprovação do enunciado: Sessão Plenária, de 13 de dezembro de 1963. Edição: **Imprensa Nacional**, 1964. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3319>> Acesso em: 01 de junho de 2023.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Diário Oficial da

União, Brasília-DF, 21 de novembro de 1994. Disponível em:  
<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm)> Acesso em: 10 de junho de 2023.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. 2. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>> Acesso em: 13 de junho de 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Resolução n. 125, de 29 de novembro de 2010. Disponível em:  
<[https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao\\_comp\\_125\\_29112010\\_19082019150021.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_comp_125_29112010_19082019150021.pdf)> Acesso em: 16 de maio de 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Estatísticas do Poder Judiciário**: Base Nacional de Dados do Poder Judiciário. Disponível em:  
<<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiY2MyNmU4NjYtOTcwOS00OGE5LTkzYWYtMG0ZTVkMGJjOTllIiwidCI6ImFkOTE5MGU2LWM0NWQtNDYwMC1iYzVjLWVjYTU1NGNjZjQ5NyIsImMiOiJ9>> Acesso em: 31 de maio de 2023.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA. Dispõe sobre a regulamentação do procedimento da usucapião extrajudicial prevista no art.216-A da Lei dos Registros Públicos, e dá outras providências. Provimento CGJ n. 031/2017, de 13 de novembro de 2017. Disponível em: <<https://corregedoria.tjpb.jus.br/provimento-cgj-no-031-2017-de-13-de-novembro-de-2017-extrajudicial/#:~:text=Corregedoria%20Geral%20da%20Justi%C3%A7a%20do%20Estado%20da%20Para%C3%ADba,Lei%20dos%20Registros%20P%C3%ABlicos%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.>> Acesso em: 25 de maio de 2023.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. rev. atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

JORNADA DE DIREITO CIVIL, I, 2002, Brasília. Disponível em:  
<<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/714>> Acesso em: 07 de maio de 2023.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível - Usucapião Extraordinária - Meeiro - Bem A Ser Inventariado - Improcedência do Pedido - Recurso não provido. 1. A usucapião não pode ser utilizada com a finalidade de suprimir o necessário inventário de bem deixado por herança pela companheira do apelante, sob pena de burlar o sistema registral e o fisco, além de direito de outro herdeiro. 2. Recurso não provido. Relator: Raimundo Messias Júnior. Data de Julgamento, 04 de dezembro de 2018. Data de Publicação: 19 de dezembro de 2018. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/692203327/inteiro-teor-692203377>> Acesso em: 04 de junho de 2023.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de, et al. **Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Coleção Cadernos. São Paulo: IRIB, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV**. 25. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Manual de Direito Processual Civil Contemporâneo**. 4. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

## ANEXO A – DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS



1º Registro de Imóveis  
de Campina Grande - PB

CNPJ: 071618 - Responsável: Allyson Roberto Alves Cavalcanti  
Rua Vidal de Negreiros, 70 – Centro - Campina Grande - PB - CEP: 55700-155  
Site: <https://www.registrodeimoveis.pb.gov.br/registro>  
E-mail: [institucional@registrodeimoveis.pb.gov.br](mailto:institucional@registrodeimoveis.pb.gov.br)  
Ouvidoria: [ouvidoria@registrodeimoveis.pb.gov.br](mailto:ouvidoria@registrodeimoveis.pb.gov.br)

ALLYSON ROBERTO ALVES  
CAVALCANTI, OFICIAL DE REGISTRO  
DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE  
PROTESTO DE TÍTULOS, DESTA  
COMARCA DE CAMPINA GRANDE, DA  
UNIDADE DA FEDERAÇÃO PB, EM  
VIRTUDE DA LEI. ETC...

## DECLARAÇÃO

**DECLARO**, a requerimento de pessoa interessada, que foi realizada pesquisa acadêmico-científica neste Cartório, pela estudante universitária SABRINA RAMOS FARIAS, referente ao projeto de pesquisa com a finalidade de desenvolver o Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) – *Campus I* (Campina Grande-PB), intitulado “*A Usucapião Extrajudicial e sua Efetividade Procedimental no Âmbito do Registro de Imóveis de Campina Grande-PB*”, orientada pelo professor Dr. Fabio Severiano do Nascimento. A pesquisa *in loco* teve como objetivos analisar o tempo de tramitação dos procedimentos de usucapião extrajudiciais, regulamentados pelo Provimento nº 65/20217 do CNJ, tramitados e finalizados entre janeiro de 2020 a maio de 2023 nesta Serventia, totalizando 17 (dezessete) procedimentos, bem como verificar a quantidade de pedidos de usucapião extrajudiciais acolhidos e rejeitados, e as causas de indeferimento mais recorrentes. A coleta de dados da pesquisa foi feita sob a supervisão da escrevente Daniela Thaís Alves de Albuquerque e a autorização do Oficial de Registro de Imóveis Allyson Roberto Alves Cavalcanti, com início em 03 de Abril de 2023 e finalizada no dia 31 de Maio de 2023.....

O REFERIDO É VERDADE; DOU FÉ.  
CAMPINA GRANDE, 23 JUNHO DE 2023.

Allyson Roberto Alves Cavalcanti  
Oficial do Registro de Imóveis

Para verificar a autenticidade, acesse <http://registrodeimoveis.pb.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash: 65752e64-b2eb-488d-8cc8-c92d6ed8781

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento foi assinado digitalmente por ALLYSON ROBERTO ALVES CAVALCANTI - 23/06/2023 16:15

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, à minha avó materna, Neusa, que é e sempre será meu exemplo de determinação e resiliência, que é a mulher mais forte que conheço e que me dedicou tanto amor e cuidado em toda minha vida. À minha mãe, Marileide, que cuidou e cuida de mim e dos meus irmãos com garra e doçura, obrigada por seu amor incondicional e por ser a melhor mãe que alguém pode ter. Aos meus irmãos, Renato e Tércio, por serem meus companheiros de trajetória, por estarem ao meu lado e pelo nosso amor mútuo. Aos meus sobrinhos, Ana Lara, Joaquim e Miguel, que preenchem nossa família com um amor que humanamente ainda é impossível descrever. Vocês são a razão da minha vida.

Aos meus amigos de vida, que são tantos que não caberão aqui, mas que arriscarei citar alguns que representarão a todos: Amanda Cabral, Ana Carolina, Miguel Gomes, Mayara Henriques, Samara Romão, que estiveram ao meu lado nesse período de elaboração do TCC, me fazendo acreditar que eu sou capaz e que estão sempre comigo, demonstrando tanto amor que eu nem sei se sou capaz de retribuir, eu amo dividir a vida com vocês.

Em especial, a minha amiga Dayanna, minha amiga de infância e de colégio, obrigada pelo seu apoio incondicional, minha vida faz muito mais sentido depois que escolhi você como irmã. Obrigada por acreditar em mim e por me dedicar tanto amor. Estou e estarei aqui sempre pra você.

Aos meus amigos de estágio, Amanda Rodrigues, Layslla, Maria Luiza e Tarcito, pelos momentos de crescimento juntos e por nossa amizade que ultrapassou os dois anos de AGU e se estendeu pra nossa vida. Amo muito vocês.

Aos meus amigos do início do curso, Ana Luíza, Cássio e Raiane, por terem sido minha família em uma nova cidade e por terem tornado meus dias mais felizes com a companhia de vocês.

Aos meus colegas de trabalho, pelo apoio e compreensão no período de elaboração do presente trabalho e pesquisa.

Ao Oficial de Registro do Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande, Allyson Roberto Alves Cavalcanti, por ter permitido a realização da pesquisa que embasou o presente trabalho; assim como à escrevente Daniela Thaís Alves de Albuquerque, por ter me direcionado durante a pesquisa realizada na serventia.

A todos os professores que me enriqueceram com seus conhecimentos e dedicação; em especial, ao meu orientador, Prof. Dr. Fabio Severiano do Nascimento, pela cooperação na realização do presente trabalho.

Por fim, a todos que torceram e torcem por mim, que de alguma forma contribuíram para a construção desse momento, obrigada pelo apoio e carinho.