

O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015¹

Giulia Pagot Zortea²

RESUMO: O Código de Processo Civil de 2015 trouxe significativas mudanças ao ordenamento jurídico brasileiro. Uma delas, foi a inovação a respeito da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião. A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade imobiliária pela posse mansa e pacífica e por tempo ininterrupto e prolongado, onde, normalmente, sempre ocorreu o procedimento pela via judicial. Existia uma modalidade de usucapião administrativa, mas limitada apenas a regularização fundiária de interesse social. Sendo assim, a nova modalidade denomina-se usucapião extrajudicial, pois realiza-se na via administrativa, ficando a critério da parte interessada qual via adotar. Ressalta os princípios da celeridade, da economia processual e da efetiva duração razoável do processo. Faz parte do fenômeno da desjudicialização, o qual visa o deslocamento das possíveis demandas que seriam ajuizadas no Poder Judiciário para outros órgãos administrativos. Nesse sentido, analisar-se-á o processo de reconhecimento da propriedade pela usucapião extrajudicial, com seu procedimento próprio.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Aquisição da propriedade. Código de Processo Civil. Desjudicialização.

1 INTRODUÇÃO

Com o avanço dos anos, a lei, a doutrina e a jurisprudência vão atualizando-se e adequando-se à realidade do País. Em 2016 entrou em vigor o novo Código de Processo Civil, visando basicamente a celeridade e a economia processual, como nota-se na simplicidade de alguns institutos que sofreram mudanças.

Um desses institutos foi o da usucapião, denominado de usucapião extrajudicial, o qual facilitará a aquisição da propriedade imobiliária baseando-se no prolongamento da posse, com a presença de um advogado, com os documentos essenciais que descrevam o imóvel e o requerimento em ata notarial para que seja protocolado o pedido e encaminhado para o possível reconhecimento da posse da propriedade do bem.

O que difere este procedimento dos demais previstos no sistema brasileiro são a celeridade e a economia processual, pois com a realização do pedido perante o Cartório de Registro de Imóveis, facilitará o processo e terá uma duração de

¹ Artigo extraído do Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS – e aprovado, com grau máximo, pela banca examinadora composta pela Prof^ª. Orientadora Caroline Vaz, Prof^ª. Daniela Courtes Lutzky e Prof^ª. Lúcia Isabel Godoy Junqueira d’Azevedo, em 06 de julho de 2017.

² Graduanda do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Email: giuliazortea@hotmail.com

noventa a cento e vinte dias. Ao contrário de quando há a interferência do Judiciário, que o processo seria mais moroso.

Os princípios da função social da propriedade, da duração razoável do processo e da segurança jurídica se aplicam perfeitamente a esse novo procedimento, tendo extrema relevância no sistema atual.

2 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO SISTEMA JURÍDICO ATUAL

A usucapião administrativa é um instituto que vem com uma carga extremamente relevante de conhecimento e aplicabilidade do Direito Português, o qual passa por uma situação de transformar e simplificar alguns institutos, sendo a via judicial apenas em casos de conflitos.³

A essência, em si, desse novo instituto, visa a economia processual, a desjudicialização como forma de dar celeridade e a duração razoável ao processo, fenômenos extremamente ligados a essa nova modalidade.

Com a Emenda nº 45/2004⁴, conhecida como a emenda de reforma do judiciário, a desjudicialização passou a ser um foco importante como forma de alteração, visando à renovação do Poder Judiciário. Tornando-se direito fundamental, a duração razoável do processo e a celeridade, estão expressos no artigo 5º, inciso LXXVIII da referida emenda: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

Dessa maneira, a desjudicialização consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, via de regra, são de sua alçada, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.⁵

³ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade no Ordenamento jurídico brasileiro**. 2009. Disponível em: <http://www.lamana.paiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 06 maio 2017.

⁴ BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45. 31 de dezembro de 2004**. Altera e acrescenta dispositivos à Constituição Federal de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

⁵ HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016, p. 112.

O Poder Judiciário tem passado por uma crise, onde, o crescimento da demanda, a falta de estrutura, e dentre outras situações, levam à morosidade do julgamento dos processos, colocando em risco à celeridade processual e a efetiva duração razoável do processo.

Para isso, novas formas de solução de conflitos vêm sendo aplicadas com mais frequência, como forma de enxugamento da máquina pública. Surgem assim, os procedimentos extrajudiciais, onde há uma prévia solução dos conflitos. Este fenômeno, então, chama-se de desjudicialização, o qual diversas questões são solucionadas sem a intervenção do Poder Judiciário e sim de órgãos administrativos.

No Brasil pode-se verificar uma tendência à desjudicialização na composição de interesses, quando estes são submetidos à jurisdição voluntária.⁶ Uma das formas de acelerar e otimizar a prestação da tutela jurisdicional reside na criação de mecanismos extrajudiciais para a solução de conflitos.⁷

A Lei nº 11.977/09 modificada pela Lei nº 12.242/11, que dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida, prevê sobre a usucapião administrativa, porém, com aplicação limitada, apenas na regularização fundiária de interesse social. A Lei nº 10.931/04 sobre a retificação administrativa, a Lei nº 11.441/07 que trata do inventário, da partilha, da separação e do divórcio consensual para serem realizados de maneira administrativa, são exemplos de que a legislação está se adaptando pela busca de meios extrajudiciais.

Nesse sentido, cita-se o artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que incluiu o artigo 216-A a Lei dos Registros Públicos. Este instituto trata-se da maneira de adquirir a propriedade imobiliária pela usucapião de forma administrativa, com a atuação dos notários e registradores.

O procedimento extrajudicial é muito mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Normalmente as ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos, sendo que, conforme rege o novo ordenamento, o tempo será reduzido consideravelmente, podendo chegar a apenas algumas semanas dependendo da circunstância.⁸ Nesta seara, a previsão de duração do procedimento da usucapião

⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade no Ordenamento jurídico brasileiro**. 2009. Disponível em <http://www.lamana.paiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 06 maio 2017.

⁷ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 418.

⁸ HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016, p. 117/118.

extrajudicial está entre noventa a cento e vinte dias, tendo como caráter fundamental distintivo da usucapião pela via judicial a celeridade.

Sendo assim, a usucapião extrajudicial da LRP não terá outra natureza jurídica senão de processo administrativo complexo que teve ingresso no ordenamento pátrio em decorrência do fenômeno da desjudicialização enquanto opção política essencial na busca da eficiência pelo Poder Judiciário e pelo Estado na sua própria razão de ser: efetivar direitos fundamentais.⁹

A aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião sempre se deu pela via judicial, porém atualmente, fica a critério da parte interessada escolher qual meio adotar. O notário que presidirá o procedimento da usucapião extrajudicial é dotado de fé pública, sendo o encarregado de presidir o processo de maneira célere.

Assim, pode-se resumir o ofício do notário como a atividade responsável pela promoção de segurança jurídica, de maneira célere e eficaz, imprimindo ao ato praticado a autenticidade própria dos atos de autoridade pública (na medida em que é dotado de fé pública), mas com a presteza e eficiência características do setor privado.¹⁰

Desta maneira, nota-se que existem três modalidades de adquirir a propriedade pela usucapião no Brasil. A usucapião judicial, que é a mais comum, podendo praticamente todas as espécies de usucapião serem invocadas por ela, respeitando o rito ordinário perante o Judiciário e com previsão no artigo 1.238 e seguintes do Código Civil.

Prevista na Lei nº 11.977/09, a usucapião administrativa se dá somente nos casos da especial urbana nos casos de regularização fundiária de interesse social. E, a mais recente, a usucapião extrajudicial processada perante o Registro de Imóveis, prevista no artigo 1.071 do Código de Processo Civil. Na modalidade extrajudicial, todas as formas de usucapião poderão ser invocadas, exceto a usucapião administrativa de regularização fundiária, visto que faz jus a um procedimento específico.

⁹ ANTUNES, Marcello; SANTOS, Ceres Linck dos. **A natureza jurídica da usucapião do art. 216-A da Lei dos Registros Públicos**. Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 17, n. 72, p. 135-149, dez. 2016.

¹⁰ OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Usucapião administrativa**: uma alternativa possível. Revista de Direito Privado: RDPriv, v. 12, n. 48, p. 129-161, out/dez. 2011.

Lamana Paiva¹¹ prevê que a usucapião extrajudicial terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira.

2.1 O processo de reconhecimento da usucapião imobiliária extrajudicial

O Novo Código de Processo Civil¹², que entrou em vigor em 16 de março de 2016, trouxe o artigo 1.071 que acrescentou à Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/73), o art. 216-A em sua redação. A inovação desse procedimento é a aquisição da propriedade por usucapião pela via extrajudicial.

A usucapião da maneira administrativa já existia apenas nos casos de regularização fundiária de interesse social, não permitindo outras modalidades de usucapião. Dessa forma, a aquisição da propriedade pela usucapião continuou ocorrendo pela forma tradicional, onde uma demanda seria ajuizada e o Judiciário seria invocado, sendo o processo necessário, ou seja, o conflito só se resolveria pela via judicial.

Com a mudança, esse conceito de usucapião mudou e o processo não passou a ser totalmente necessário, podendo ser requerido administrativamente, apenas quando houver consenso, caso contrário é essencial a atuação do judiciário.

2.1.1 Legitimidade

A legitimidade da usucapião extrajudicial se tornou mais abrangente do que a usucapião judicial. Assim, pode solicitar o pedido da usucapião tanto o possuidor que quer ver reconhecido seu direito, quanto um terceiro interessado, ou seja, qualquer pessoa que tenha interesse jurídico legítimo e comprovado também pode requerer o pedido, não sendo necessário demonstrar a posse.

O possuidor, se for o requerente, não precisa ter posse no momento da propositura do procedimento de usucapião extrajudicial, bastando que tenha tido

¹¹ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2015/03/NOVO-CPC-INTRODUZ-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-NO-PA%C3%8DS.pdf>>. Acesso em: 13 maio 2017, p.1.

¹² BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

posse suficiente para implementar, juntamente com os outros requisitos exigidos, a aquisição do direito real pela usucapião, a qual se pretende ver declarada extrajudicialmente.¹³ Assim, nota-se que não será em todos os casos que o interessado é o que terá a posse no momento, pois pode ter adquirido a propriedade com todos os requisitos no passado.

Outro ponto a ressaltar é a sucessão da posse pelos herdeiros, devendo suscitar a *sucessio possessionis*, pois não é permitido ao espólio requerer a usucapião extrajudicial.

A legitimidade passiva, aqui, significa somente a qualidade das pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, dando seu assentimento, por terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, os quais não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal.¹⁴

Baseado no pedido, os legitimados passivos serão aqueles que têm o seu direito lesado de alguma forma mediante o pedido de usucapião. Poderão ser chamados ao procedimento, por meio de intimação ou voluntariamente.

Possuem uma classificação entre certos ou incertos. Certos são aqueles que possuem a titularidade do direito, aqueles que estão registrados na matrícula do imóvel usucapiendo. Também são certos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios. Os incertos são os terceiros interessados, ou seja, qualquer pessoa. Eles estão tutelados no parágrafo 4º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos e serão intimados por edital.

Também possui legitimidade passiva os cônjuges e os companheiros, devendo participar do procedimento, exceto nos casos do artigo 1.647 do Código Civil.

2.1.2 Requisitos

Nesse novo procedimento o pedido se dará perante o Cartório do Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. No entanto, há um pécadilho técnico-redacional, uma vez que a circunscrição imobiliária de certo Registro Imobiliário poderá abranger toda a Comarca, ou poderá abranger parte de

¹³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p 84.

¹⁴ Ibidem, p 85.

uma Comarca, nos casos em que esta esteja desdobrada em mais de uma circunscrição imobiliária.¹⁵

Também, é essencial que o legitimado ativo possua capacidade postulatória, devendo ter interesse legítimo. Ademais deve ser representado por um advogado. A presença do advogado é um requisito essencial, devido à diferenciabilidade e a dificuldade de documentos que devem ser juntados ao procedimento.

Assim, o interessado deverá juntar a procuração, podendo ser por instrumento público ou particular, com poderes especiais ao advogado, salvo nos casos de atuação em causa própria. Até porque o procedimento da usucapião extrajudicial, embora iniciando na esfera administrativa, poderá encerrar-se no Judiciário, caso haja litígio.¹⁶

De acordo com o artigo 221, inciso II da Lei de Registros Públicos¹⁷ o requerimento da usucapião extrajudicial se dá de forma expressa e especial, visto que somente é admitido a registro o instrumento público ou particular que possui firma reconhecida.

No requerimento, peça inicial do processo de usucapião extrajudicial, deverá a parte legitimada requerer a instauração do procedimento administrativo bem como o registro da usucapião ao final, justificando pormenorizadamente o seu direito à usucapião, detalhando qual a espécie de usucapião aplicável ao caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição pela usucapião no caso concreto alegado, o que deverá, por certo, ser provado subsequentemente ao Oficial de Registro pelos meios de prova admitidos.¹⁸

Ainda, o requerente deve ter a prova da posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo necessário da modalidade prevista. Também, deve possuir o justo título e demonstrar a *accessio possessionis*.

¹⁵ BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p 72.

¹⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade no Ordenamento jurídico brasileiro.** 2009. Disponível em <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 06 maio 2017.

¹⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p 73.

A inicial do processo administrativo deve conter a causa de pedir e o pedido. O pedido é essencial para promover o impulso do procedimento administrativo e a causa de pedir, para fundamentar a modalidade de usucapião requerido.¹⁹

O pedido inicial deve ser instruído com a ata notarial lavrada pelo tabelião, com a planta e memorial, com as certidões negativas e com o justo título.

2.1.2.1 *Ata notarial*

O inciso I, do artigo 216-A prevê que a ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, deve estar instruída junto com o pedido.

A ata notarial, que já era utilizada pelos tabeliães como meio de atestar atos e fatos jurídicos, ganhou previsão expressa no novo Código de Processo Civil como meio de prova.²⁰ Discorre o artigo 384 do Código de Processo Civil, no Capítulo das provas: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”

A ata será lavrada pelo tabelião, na circunscrição do imóvel usucapiendo, e deve descrever todos os fatos que caracterizam a posse do requerente, devendo comprovar o tempo de posse, e todos os elementos que caracterizam a usucapião requerida.

Leonardo Brandelli caracteriza a ata notarial como:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.²¹

Deste modo, podemos classificar a ata notarial como sendo o instrumento público que descreve fielmente determinada situação, sem juízo de valor e dotado de fé pública, representando a veracidade dos fatos e viabilizando o direito de propriedade imobiliária pela usucapião.

¹⁹ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2015, p. 427.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p 74.

A elaboração da ata notarial deve ser rica, com o fim de sanar qualquer deficiência quanto à prática de atos possessórios pelo possuidor dentro do prazo afirmado.²²

O possuidor da propriedade imobiliária, com o interesse de usucapir é quem deve formular o pedido da ata notarial, devendo demonstrar as circunstâncias que qualificam a posse para seguir no rito especial.

A tarefa do notário é declaratória, ou seja: sua ata deverá refletir a situação fática verificada no local em que o interessado busca a consumação da prescrição aquisitiva.²³ Sendo assim, o notário deve descrever a situação da posse gozada, sem conclusões próprias, descrevendo o tempo de posse usufruído pelo interessado ou de seus sucessores (*accessio e successio possessionis*).

A *accessio* e a *successio possessionis* estão previstas no artigo 1.243 do Código Civil, onde o possuidor, para adquirir a propriedade pela usucapião, poderá contar ao tempo de posse, o de seus antecessores, desde que sejam contínuas e pacíficas.

Em última análise, a ata notarial bem executada, consistente em uma narrativa precisa, detalhada e isenta de fatos ou eventos, apresenta as vantagens das provas pessoais, uma vez que seu conteúdo é formulado por uma pessoa com plena capacidade de interpretação das impressões que seus sentidos lhe fornecem. Considerando que este meio de prova pode, ainda, ser complementado com documentos adicionais (registros fotográficos, fonográficos, etc), verifica-se que tal instrumento possui potencial para embasar um quadro probatório extremamente sólido.²⁴

Ainda, esclarece-se que podem ser feitas quantas atas forem preciso, não se restringindo a apenas uma ata notarial.

Opcionalmente, o solicitante e seu advogado requerem ao Tabelião que lavre uma Escritura Pública Declaratória de Justificação de Posse, instruída com

²² ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2015, p. 429.

²³ Ibidem.

²⁴ BLOCH, Francisco dos Santos Dias. **Ata notarial como meio de prova judiciária**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31377/ata-notarial-como-meio-de-prova-judiciaria>>. Acesso em: 13 maio 2017.

todos os documentos exigidos por Lei, que substitua a petição a ser feita perante o Registro de Imóveis.²⁵

Com efeito, a ata notarial é um requisito extremamente importante para o pedido da usucapião, pois trata-se de um meio de prova de atos e fatos para dar celeridade ao procedimento. Outro requisito essencial que o interessado deve acostar é a planta e o memorial descritivo do imóvel, como passaremos a discorrer em seguida.

2.1.2.2 *Planta e memorial descritivo*

A planta e o memorial descritivo também são elementos que devem estar instruídos junto com o pedido de ata notarial no cartório de registro de imóveis. Estão previstos no inciso II, do artigo 216-A²⁶:

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

O memorial descritivo e a planta devem ser assinados por profissional habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), visto que, trata-se de uma peça técnica, se responsabilizando pelas descrições realizadas no documento, pelo conselho profissional.

A planta relata a localização do imóvel, ou seja, seus meios geográficos, podendo ser em área urbana ou rural. A planta ainda desempenha uma importante função, pois é nela que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência ao pedido e caracterizando o consenso no usucapião.²⁷

²⁵ BRASIL. Colégio Notarial do Rio Grande do Brasil, Seção do Rio Grande do Sul. **Manual de orientação usucapião extrajudicial**, 2016, p. 07. Disponível em: <http://www.colegio-notarialrs.org.br/site/images/stories/Cartilhas/cartilha_%20manual%20_usucapio_%202016.pdf>. Acesso em: 16 maio 2017.

²⁶ BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

²⁷ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 13 maio 2017.

O memorial descritivo contém a descrição da área que se pretende ver usucapida. Por meio do memorial se obtém a identificação precisa do local em que o possuidor pretende exercer sua posse.²⁸

Além do profissional habilitado, deverão assinar concordando com o trabalho técnico, e com o pedido, o requerente da usucapição e o possuidor ad usucapionem, se diferirem, bem como todos os titulares de direitos, reais ou não, registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições do imóvel usucapiendo e de seus confrontantes.²⁹

Ainda, o parágrafo 2º do referido artigo, reafirma a importância da assinatura dos titulares de direito, que, caso a planta não as contenha, serão notificados para manifestar o consentimento em quinze dias. Caso a parte silencie, será considerado como discordância e o Oficial de registro rejeitará o pedido.

O parágrafo 6º reitera:

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.³⁰

Assim, com a concordância expressa dos titulares de direitos, o Oficial de Registro irá registrar a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas sendo permitida a abertura de matrícula.

O parágrafo 8º prevê que se a documentação não estiver completa, o Oficial irá rejeitar o pedido. Porém, o parágrafo 9º esclarece que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapição pela via judicial.

O proprietário, o possuidor, os confinantes e titulares de direitos reais devem anuir em relação ao pedido formulado, pois a via extrajudicial se dá quando o pedido é resolvido de forma pacífica, sem resistência.

Caldas de Araújo faz uma breve ressalva ao aludido parágrafo 2º, visto que, os titulares de direitos reais relativos aos imóveis confinantes não possuem interesse

²⁸ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapição**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 430.

²⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapição administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 79.

³⁰ BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

direto em relação ao pedido, mas indireto, tal como assistente simples. Exigir a sua anuência e/ou notificação, apenas torna o processo moroso e com ilegitimidade para impugnar a posse do usucapiente, com o qual não tem qualquer relação jurídica.³¹

Outro ponto importante são as hipóteses em que o imóvel não possui registro de propriedade em que o interessado solicitará uma certidão ao Registro de Imóveis, para fins de usucapião.

Dessa forma, o Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto da usucapião, para averiguação da propriedade. Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para fins de usucapião, o que já ocorre nos procedimentos judiciais. Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, fará constar se o imóvel objeto da usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.³²

A planta e o memorial descritivo do imóvel servem para descrever a área usucapienda, sendo um documento técnico onde os profissionais registrados deverão assiná-los se responsabilizando pelos dados descritos. São requisitos de extrema relevância, pois os profissionais concordam com o pedido de usucapião. No mesmo sentido, outros documentos a serem acostados são as certidões negativas.

2.1.2.3 *Certidões negativas*

Além dos documentos técnicos, o inciso III do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos indica instruir junto com a inicial, as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, bem como do domicílio do requerente.

Estas certidões indicam a existência de litígio prévio sobre a área, que possa desnaturar a continuidade da posse do requerente.³³ São certidões de todos os distribuidores tanto da Justiça Estadual comum, quanto da Justiça Federal, especial e comum.

³¹ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 432.

³² PAIVA, João Pedro Lamana. **A usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC**. Porto Alegre, abril de 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/usucapiao-extrajudicial-novo-cpc-lamana.pdf>>. Acesso em: 13 maio 2017.

³³ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 431.

As certidões devem ser negativas em relação a ações possessórias ou reivindicatórias sobre o imóvel usucapiendo. As positivas dos distribuidores, por isso, deverão ser complementadas por certidões de objeto e pé de cada feito noticiado.³⁴

Deste modo, as certidões negativas têm o objetivo de realizar uma verificação de algum fato que afete o reconhecimento da usucapião extrajudicial. Fatos que podem ser ações em andamento de oposição ao imóvel, para comprovar a inexistência de litígio, quanto fatos que podem descaracterizar a posse mansa e pacífica e, até mesmo, algo que lesione a contagem do prazo prescricional da posse.

Assim, as certidões poderão afetar o reconhecimento da usucapião naqueles casos em que a positividade da certidão gere alguma dificuldade para tal, quando forem ações pessoais não há óbice que prejudique o reconhecimento.

Nos casos em que houve ação judicial idêntica, com trânsito em julgado, não poderão ser objeto de discussão no Registro Imobiliário, devendo o Oficial de Registro negar o requerimento. Caso haja ação em andamento, sem trânsito em julgado, nada obsta que o interessado realize o pedido junto ao Registro, concomitantemente.

Certamente, a decisão do Juiz prevalecerá sobre a do Registrador, de modo que parece que este deverá comunicar àquele sobre o pedido administrativo feito, para que aquele determine a este o que entender cabível, de acordo com a convicção que formar ao analisar os autos judiciais da usucapião.³⁵

Em síntese, as certidões têm um caráter de suma importância, pois caso estejam positivas em relação à posse do imóvel, poderão gerar obstáculo para o reconhecimento da usucapião. São responsáveis para a verificação de fatos que obstem o pedido da usucapião, como o justo título que estudaremos a seguir.

2.1.2.4 *Justo título*

De acordo com o inciso IV do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, também deve estar acompanhado com o pedido principal:

³⁴ RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião Extrajudicial**: Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Março de 2016. Disponível em: <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 14 maio 2017.

³⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82.

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.³⁶

O procedimento extrajudicial de usucapião serve para reconhecer a aquisição material de um direito real pela usucapião, e o justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião invocada reclamá-lo.³⁷

Aqui, há de se analisar o requisito para instruir a inicial, pois o justo título em algumas modalidades de usucapião não é um requisito essencial e necessário. Assim, poderia-se excluir do procedimento daquelas modalidades em que o justo título não é requisito para adquirir a propriedade. No entanto, o referido artigo discorre, de forma alternativa ao justo título, para que o requerente instrua com outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse.

O inciso menciona como exemplo destes documentos o pagamento dos impostos e das taxas que incidem sobre o imóvel. Poderá ser também, considerado como documentos que comprovem a situação do imóvel, o instrumento particular de compra e venda, a conta de energia elétrica, a conta telefônica, ou seja, despesas de consumo geral que incidem sobre o imóvel.

Com efeito, o justo título será essencial naquelas espécies de usucapião em que tenha previsão expressa para sua apresentação, assim, nas modalidades em que não é requisito a sua demonstração, pode ser substituído por outros documentos. É de suma importância, pois demonstra a posse prolongada da área usucapida, finalizando assim, os requisitos expressos na legislação para iniciar o procedimento de reconhecimento da usucapião.

2.1.3 Procedimento

O registrador deverá observar o rito previsto no artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), que foi inserido pelo artigo 1.071 do Código de

³⁶ BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

³⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82.

Processo Civil de 2015. Os parágrafos inseridos no referido artigo trazem o procedimento em que o Registrador deverá observar.

Importante notar que, por se tratar de processo administrativo, não há regras procedimentais estanques, insuperáveis, da mesma forma que há no procedimento jurisdicional, de modo que pode o Oficial de Registro aceitar alguma alteração procedimental justificável juridicamente, de acordo com sua prudente análise.³⁸

O artigo 15 do Código de Processo Civil³⁹ refere que “na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente”. Dessa forma, se o Oficial de Registro se depara com situações em que a norma administrativa é omissa, deverá recorrer ao Código de Processo Civil, onde será aplicado supletivo e subsidiariamente.

Diante do procedimento há várias fases a serem seguidas pelo notário, quais sejam: a prenotação, a autuação, a qualificação registral inicial e final, as diligências, a notificação dos legitimados e das Fazendas, a publicação do edital e a matrícula.

2.1.3.1 *Prenotação*

A prenotação é o registro prévio de um título no protocolo em que o Oficial de Registro Público realiza. Assim, como forma de início do procedimento de usucapião extrajudicial, o interessado, deverá realizar a prenotação do pedido na circunscrição onde o imóvel se localiza.

Segundo o artigo 188 da Lei de Registros Públicos, a prenotação tem o prazo de trinta dias, contado do dia em que lançado o protocolo. Caso esgotado o prazo, o pedido é cancelado, devendo o interessado realizar nova prenotação.

No entanto, o parágrafo primeiro do artigo 216-A⁴⁰ ressalta que “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”. Assim, o prazo de trinta dias, nos procedimentos de usucapião, poderá ser prorrogado até o Oficial analisar o pedido,

³⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 86.

³⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

⁴⁰ Ibidem.

acolhendo-o ou rejeitando-o, pois é um procedimento mais demorado e que também, obsta uma profunda análise de provas e requisitos que lhe é solicitado.

O procedimento de usucapião terá prioridade na tramitação e após, protocolado receberá um número de ordem. Assim discorre o artigo 186⁴¹ da referida Lei “o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

Assim, os títulos protocolados cujo registro implicará a criação ou transmissão de um direito real ou obrigacional com eficácia real têm preferência em relação aos títulos protocolados posteriormente que pretendam transmitir ou criar direitos que lhes sejam contraditórios.⁴²

A prenotação como registro do título no protocolo é instrumento essencial para o início do procedimento. Em seguida, o Registrador deverá fazer a autuação do processo.

2.1.3.2 Autuação

Depois de realizado o primeiro passo de reconhecimento da usucapião, qual seja, o protocolo do pedido juntamente com todos os documentos que o acompanham, o Registrador irá realizar a autuação do processo, transformando-o em um único documento composto pelo termo de abertura, pela rubrica em todas as folhas enumeradas.

A regra da autuação é que seja física e não eletrônica. A partir de então, todos os atos realizados serão registrados nesse documento uno.

Após autuado o processo, como forma de unificar todos os documentos acostados pelo requerente, o Oficial de Registros irá realizar a qualificação registral inicial.

⁴¹ BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em 25 maio 2017.

⁴² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 88.

2.1.3.3 *Qualificação registral inicial*

A qualificação registral será a análise jurídica inicial do Registrador no processo. Será realizada após o protocolo e autuação do pedido. De acordo com o princípio da legalidade registral, o Registrador deverá analisar todos os documentos juntados verificando se está em conformidade com a lei, para após publicizá-los.

Assim, ele analisará se o pedido está em conformidade com todos os requisitos exigidos, se todos os documentos acostados são os exigidos em lei, se é possível identificar qual a espécie de usucapião pretendida e os seus requisitos peculiares, se o pedido e a causa de pedir estão fundamentados, se está representado por advogado, se os titulares de direitos estão devidamente identificados e demais requisitos exigidos.

Deverá haver aqui uma análise a fim de formar a convicção sobre existir, ou não, posse ad usucapionem, pelo prazo necessário, com posse qualificada quando for o caso, de existir justo título quando for o caso, de haver boa fé etc.⁴³

Assim, o Oficial analisará todos os requisitos a fim de formar a sua convicção de maneira positiva para que o procedimento prossiga. Caso verifique insuficiente as provas juntadas, poderá solicitar diligências registrais.

De extrema importância, a qualificação registral inicial é o primeiro momento em que o registrador analisa todos os documentos para o prosseguimento do processo. Se verificada a sua não conformidade com as exigências legais, fará as diligências registrais, como forma de segurança jurídica, a fim de assegurar o seu convencimento.

2.1.3.4 *Diligências registrais*

As diligências registrais estão referidas no parágrafo quinto do artigo 216-A que diz que “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”.

Assim, quando o Oficial de Registro se deparar com situações defeituosas ao longo do procedimento, poderá solicitar diligências, com atuações que corrijam

⁴³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 90.

aquele ato defeituoso que poderão gerar uma nulidade. Para Caldas de Araújo, dentre os defeitos de maior incidência no procedimento da usucapião destaca-se o vício de nulidade ou de ausência de citação.⁴⁴

Também é cabível nos casos em que, na análise de provas, se depara com a ausência dos requisitos essenciais do procedimento. Na ocorrência de dúvidas em relação à existência da aquisição da propriedade pela falta de provas, o registrador poderá também solicitar novas provas.

O termo diligência, aqui, deve ser interpretado em seu sentido lato, com a conotação de qualquer ação voltada para a produção de prova no processo administrativo registral de usucapião.⁴⁵

As diligências poderão ser de qualquer natureza, tanto ordinária quanto extraordinária e não há prazo expresso para tal, ficando a cargo do registrador estabelecer um prazo de cumprimento, podendo ser prorrogado.

A regularidade dos atos no procedimento administrativo é essencial, visto que se dá de maneira consensual, diferentemente dos processos judiciais que a base são os litígios.

Na análise das provas, se o oficial entender que há provas suficientes para firmar a sua convicção do direito de aquisição da propriedade imobiliária, não é necessário a requisição de diligências.

Se, havendo dúvida do direito real, e o Oficial ordenou a produção de provas, sendo elas produzidas, mesmo assim, pode recluir o pedido, motivando-o. Caso reconheceu a existência de direito através das novas provas, o processo avançará normalmente para as próximas etapas.

Após, firmado o seu convencimento de que existem provas suficientes para o reconhecimento do pedido através das diligências, o registrador irá notificar os legitimados e interessados.

2.1.3.5 Notificação dos legitimados

Caso o registrador tenha reconhecido a existência do direito da usucapião, ele deverá notificar os legitimados passivos certos. Deverá conter a anuência de

⁴⁴ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 432.

⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 93.

todos esses legitimados a respeito do procedimento da usucapião extrajudicial, sendo requisito essencial para o prosseguimento do pedido. Caso não haja a concordância de todos os legitimados passivos, o interessado deve comunicar o Oficial de Registro de Imóveis, solicitando a notificação e informando os respectivos dados de endereçamento.

É ônus do requerente solicitar a notificação, por força do princípio registral da instância, bem como informar o endereço do notificando.⁴⁶ A notificação será feita pelo registrador pessoalmente ou por meio de carta AR com aviso de recebimento, ficando a seu critério, não podendo ser feito através de edital. Deverá estar acompanhada de documentos respectivos do pedido e será realizada a notificação, tendo o legitimado quinze dias para se manifestar sobre o pedido, contando a partir do recebimento da notificação.

Após o recebimento da notificação o legitimado passivo poderá impugnar o pedido, silenciar ou anuir. Diferentemente do processo judicial o silêncio que se caracterizaria como concordância, na via administrativa se caracteriza como discordância, tendo força de impugnação, devendo o Registrador negar o pedido. A rigidez é correta pela seriedade quanto ao registro, o qual não só cria novo direito de propriedade, mas extingue o domínio do antigo titular.⁴⁷

Caso ele concorde com o pedido, o procedimento seguirá normalmente para as próximas etapas. No caso de impugnação, há um deslocamento de esfera, saindo da via administrativa e se tornando um processo judicial.

Realizada a notificação dos legitimados, as Fazendas deverão ser notificadas também, para assegurar que não se trata de área de interesse da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal.

2.1.3.6 *Notificação das Fazendas*

Previsto no parágrafo terceiro do artigo 216-A da Lei 6.015/73 (LRP) “o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e

⁴⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 95.

⁴⁷ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 433.

documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido”⁴⁸.

Nota-se então, que se trata de uma diligência ordinária em que o Oficial de Registro de Imóveis deverá notificar as fazendas públicas para que manifestem algum interesse a respeito do procedimento da usucapião extrajudicial.

A notificação poderá ser realizada por carta AR com aviso de recebimento, por meio eletrônico ou pelo cartório de títulos e documentos, com manifestação em quinze dias a contar da notificação.

Para os entes públicos, o silêncio é tratado como não havendo interesse naquela propriedade que está sendo usucapida, ou seja, anuência. Caso haja impugnação, acarretará na transferência do procedimento para a via judicial, finalizando com o procedimento administrativo e se tornando polo passivo da demanda.

Lembra-se que não podem ser objeto da usucapião os bens públicos.

Assim, após a notificação dos legitimados e das Fazendas, estando todo procedimento estritamente cumprido como o artigo 216-A prevê, o registrador publicará o edital, como forma de publicidade dos atos e manifestação de interessados, se houver.

2.1.3.7 Publicação de edital

Após todos os requisitos acima preenchidos, o parágrafo quarto do referido artigo prevê a publicação de edital pelo Oficial de Registro, vejamos: “o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias”⁴⁹.

O edital conterá resumo do pedido de usucapião, com a descrição que permita a identificação da área usucapienda, devendo ter uma cópia afixada no Tabelionato e ser publicado, em jornal de regular circulação local, por duas vezes,

⁴⁸ BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

dentro do prazo de 30 dias e com intervalo mínimo de 07 dias entre a primeira e a segunda publicação.⁵⁰

O edital serve para notificar os legitimados passivos incertos, ou seja, aqueles que tenham algum interesse no processo, tendo de certa forma algum direito seu afetado, porém não são conhecidos inicialmente. Ressalta-se que os legitimados passivos certos, não poderão ser notificados por meio de edital.

O referido parágrafo faz menção que a sua publicação deverá ser feita em jornais de grande publicação. Porém, nas cidades em que não há jornal de grande circulação deverá ser publicado na comarca vizinha.

Etapa imprescindível do procedimento administrativo, pois visando dar publicidade aos atos e notificando os interessados ao processo. Em seguida, o notário qualificará juridicamente o pedido da usucapião.

2.1.3.8 *Qualificação registral final*

Após a realização de todas as etapas descritas acima, o Registrador realizará a qualificação jurídica do pedido, conforme o parágrafo sexto do artigo 216-A, após o transcurso do prazo do parágrafo quarto (15 dias da notificação do edital), sem pendência de diligências na forma do parágrafo quinto.

Se a documentação exigida estiver completa, com todos os requisitos preenchidos com a concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel, com a abertura da matrícula.

Nos casos de impugnação, o Oficial remeterá o processo ao Poder Judiciário, para o juízo competente da Justiça Estadual da Comarca em que o imóvel se localiza. Também, o Oficial poderá rejeitar o pedido por não possuir a sua convicção formada, ou com algum vício formal quanto material, deverá realizar uma nota devolutiva, que poderá a suscitação de dúvida, conforme o parágrafo sétimo que discorre que “em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”. O procedimento de dúvida também está previsto no artigo 198 da Lei de Registros Públicos.

⁵⁰ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade no Ordenamento jurídico brasileiro.** 2009. Disponível em <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 06 maio 2017.

Sendo assim, com a correta documentação e o preenchimento de todos os requisitos, para que o procedimento continue sem nenhuma irregularidade, o Oficial de Registros criará a matrícula do imóvel.

2.1.3.9 Matrícula

Após a realização de todo o procedimento e estando tudo regular, ou seja, todos os documentos foram devidamente apresentados, todos os interessados notificados, o edital publicado, não haver discordância das Fazendas e haver concordância expressa de todos interessados certos, o pedido será deferido e o Oficial de Registro de Imóveis realizará a confecção da matrícula do imóvel, notificando ao juízo responsável o encerramento do procedimento.

O ato de criação da matrícula deverá exigir livro próprio, para que na inspeção anual possa ser verificada a regularidade de todo o procedimento.⁵¹

Após o reconhecimento do pedido de usucapião extrajudicial o Oficial irá realizar o registro na matrícula do imóvel em nome do requerente, caso esteja de acordo com as características do memorial descritivo; ou senão, abrirá nova matrícula averbando na anterior o vício ou o seu encerramento.

2.1.4 Deslocamento para a via judicial

O procedimento é aparentemente simples; todavia, muitos incidentes poderão acontecer – o que poderá levar ao encerramento da via administrativa, obrigando a parte a se valer da esfera judicial.⁵²

O parágrafo 10 do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos⁵³ prevê:

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

⁵¹ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 434.

⁵² *Ibidem*, p. 426.

⁵³ BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em 25 maio 2017.

Neste sentido, quando há irregularidades no procedimento que lhe impossibilite de prosseguir, o registrador poderá encerrá-lo. No entanto, nos casos de impugnação do pedido, também será causa de transferência para a via judicial, pois nota-se a formação de litígio e não mais o consenso, sendo um dos requisitos essenciais da via extrajudicial.

Após esgotadas todas as diligências o processo pode ser deslocado, caso contrário, o interessado poderá requerer o retorno para a via administrativa. O Juiz oportunizará a emenda da petição inicial para adequar ao procedimento comum.

Havendo impugnação expressa de qualquer legitimado ou dos entes públicos, o Registrador tentará realizar a conciliação.

Se forem infrutíferas as tentativas, o oficial lançará certidão com o relatório do processo e intimará o requerente da decisão de remessa ao juiz competente. Decorrido o prazo razoável para o requerimento de suscitação de dúvida, remeterá o processo por meio eletrônico ao juiz competente, ou ao distribuidor quando houver mais de um, e arquivará os papéis.⁵⁴

Ademais, a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião, nos termos do parágrafo nono. A via extrajudicial quando encerrada não faz coisa julgada, podendo realizar uma demanda na esfera judicial.

3 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como forma de dar ênfase ao direito fundamental da propriedade previsto na Constituição Federal, a criação do novo instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, visivelmente trouxe inúmeros pontos positivos.

Diante da recente mudança, a jurisprudência a respeito do tema é ainda escassa. Ainda não há decisões sobre o entedimento dos Tribunais Superiores a respeito da usucapião extrajudicial. Ademais, por se tratar de procedimento administrativo, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, firma o entendimento sobre a via extrajudicial ser opcional, ficando a critério de escolha da parte requerente. Seguem precedentes:

⁵⁴ RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião Extrajudicial**: Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Março de 2016. Disponível em: <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 14 maio 2017.

(...) O Novo Código de Processo Civil, ao prever em seu art. 1.071 a possibilidade de a usucapião ser postulada diretamente na via extrajudicial se trata de inovação que traduz extrema celeridade ao procedimento. Contudo, trata-se de opção do usucapiente, e não obrigatoriedade, tanto é que própria norma prevê que o pedido extrajudicial se dará "sem prejuízo da via jurisdicional". (...) (Apelação Cível Nº 70071686448, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 23/03/2017)⁵⁵ (grifo nosso)

(...) A previsão da usucapião extrajudicial (art. 1.071 do CPC/2015) é apenas uma opção viabilizada ao interessado, não afastando o interesse processual à via judicial para reconhecimento da prescrição aquisitiva. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70071005607, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 09/03/2017)⁵⁶ (grifo nosso)

Neste sentido, assegurado pela legislação e pela jurisprudência, é opcional ao requerente a escolha pela via administrativa, não restando prejudicado o acesso pela via jurisdicional. Ademais, não é requisito para o ajuizamento da demanda judicial o pedido prévio pela via administrativa, ressaltando, novamente, que fica a critério do legitimado escolher qual via adotar, não sendo caso de extinção do processo sem resolução de mérito.

Resta claro na jurisprudência:

(...) Tal acréscimo apenas concedeu ao interessado a opção pelo pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião a ser feita em Cartório de Registro de Imóveis, mas sem prejuízo de ingresso da ação pela via judicial. Assim, não há necessidade de prévio esgotamento da via extrajudicial para que haja o ajuizamento de ação pela parte. Sentença desconstituída. DERAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70071442792, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 15/12/2016)⁵⁷ (grifo nosso)

⁵⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70071686448 RS**. Décima Sétima Câmara Cível, Relator(a): Liege Puricelli Pires, julgado em 23/03/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70071686448&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70070620117&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+##main_res_juris> Acesso em: 20 maio 2017.

⁵⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70071005607 RS**. Décima Nona Câmara Cível, Relator: Marco Antônio Ângelo, julgado em 09/03/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70071005607&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70071896708&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+##main_res_juris> Acesso em: 18 maio 2017.

⁵⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70071442792 RS**. Décima Nona Câmara Cível, Relator: Eduardo João Lima Costa, julgado em 15/12/2016. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70071442792&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70071005607&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+##main_res_juris> Acesso em: 20 maio 2017.

Conforme analisado anteriormente, o Judiciário sofre uma crise, onde o acúmulo de demandas acarreta na morosidade processual, deixando de lado os princípios fundamentais do processo.

Neste aspecto, a usucapião extrajudicial tem importante papel, pois desloca um procedimento que só seria analisado pelo Judiciário, para outros órgãos administrativos, nesse caso, o Cartório de Registro de Imóveis, trazendo grande responsabilidade ao Notário.

No dia 6 de março de 2017 foi concedido o primeiro pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial processado na circunscrição do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. O pedido deu entrada no protocolo em 14 de outubro de 2016, tendo por objeto uma área remanescente do todo maior constante da transcrição nº 15.127, do Livro 3-AA, folha 102, daquela circunscrição e, ao final de cinco meses, o procedimento estava concluído. O usucapiente, representado por seu advogado, depois de cumpridos todos os requisitos estabelecidos pelo art. 216-A da Lei dos Registros Públicos e com a caracterização da figura da usucapião prevista no caput do art. 1.238 do Código Civil, teve declarada a titularidade de seu domínio sobre o imóvel usucapiendo, para o qual foi aberta a matrícula nº 202.758.⁵⁸

Analisando o primeiro pedido de usucapião extrajudicial em Porto Alegre, verifica-se que é viável o procedimento ser célere, durando aproximadamente cinco meses. E ainda, com a presença do advogado, requisito essencial para a postulação dessa modalidade perante o Cartório, seguido pela realização de todos os procedimentos expressos no referido o artigo, reconheceu-se o direito de propriedade do requerente abrindo a matrícula em seu nome.

Assim, conforme expresso no artigo, o procedimento administrativo será processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que a área usucapienda está localizada com o Notário presidindo o processo. Vejamos:

(...) A teor do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, acrescentado pelo art. 1.017 do NCPC é possível a parte interessada usar o caminho da usucapião administrativa extrajudicial para buscar a declaração de propriedade que será processado diretamente perante o Ofício Imobiliário do local onde está situado o imóvel. Entretanto, ainda que tal medida esteja de acordo com a tendência atual de desjudicialização das contendas, tal previsão constitui faculdade da parte e não obsta nem prejudica a propositura do pedido por via judicial. (...) (Apelação Cível Nº 70070620117,

⁵⁸ AGÊNCIA GESTÃO NEWS. **Registro de Imóveis da 1ª Zona Reconhece seu Primeiro Pedido de Usucapião Extrajudicial**. Publicado em: 23 mar. 2017. Disponível em: < <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=1928> >. Acesso em: 19 maio 2017.

Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 31/01/2017)⁵⁹ (grifo nosso)

Nesse sentido, a jurisprudência ressalta novamente, que apesar do instituto visar a desjudicialização das demandas, é facultativo para o requerente a escolha pela via administrativa, não prejudicando as demandas judiciais.

A Advocacia-Geral da União (AGU) juntamente com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) publicaram uma Portaria Conjunta nº 1/2017, a qual prevê alguns procedimentos a serem adotados que facilitaria o procedimento da usucapião extrajudicial.

A nova norma determina que os cartórios acionem a SPU no estado onde está localizado o imóvel sempre que haja pedido de usucapião extrajudicial, a fim de verificar se o imóvel é de propriedade da União. Caso não haja dúvida jurídica sobre o imóvel em questão, caberá às próprias Superintendências responder diretamente aos titulares dos cartórios de imóveis, sem necessidade de atuação dos órgãos de execução da CGU.⁶⁰

A notificação das Fazendas é um dos requisitos essenciais para o prosseguimento do pedido da usucapião extrajudicial. O oficial deve notificá-las para que se manifestem caso tenham algum interesse em relação ao bem. Com essa nova Portaria criada, o Oficial aciona de início ao SPU, para verificação se o bem não é de propriedade da União, como forma de facilitar e de dar maior celeridade ao procedimento de reconhecimento da usucapião.

Nota-se que o novo instituto da usucapião extrajudicial, o qual ampliou o acesso para todas as modalidades de usucapião trará grandes benefícios a todos. Uma demanda judicial que duraria anos e demandaria maior trabalho e dedicação das partes e advogados poderá ser simplificada em meses.

A mudança beneficia famílias que moram em imóveis que possuam alguma irregularidade em relação à propriedade, que em sua maioria são pessoas que nunca formalizaram o registro da moradia. Segundo o Censo realizado pelo IBGE,

⁵⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70070620117 RS**. Vigésima Câmara Cível, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, julgado em 31/01/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70070620117&roxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3A%3Ad1&as_qj=70071442792&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris> Acesso em: 20 maio 2017.

⁶⁰ BRASIL. **Portaria Conjunta entre AGU e SPU facilita procedimento para usucapião extrajudicial**. Publicado em: 24 fev. 2017. Alterado em: 07 mar. 2017. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/page/content/detail/id_conteudo/517394>. Acesso em: 20 maio 2017.

em 2010 havia mais de 1,6 mil domicílios irregulares. A desjudicialização do procedimento cria um meio de regularizar a propriedade do possuidor de boa-fé, sem a necessidade de entrar com uma ação judicial.⁶¹

Este procedimento é um grande avanço no sistema jurídico brasileiro, pois é uma maneira de dar acesso a toda população, desde os mais privilegiados aos mais carentes. O benefício gratuito também pode ser requerido aos requerentes de baixa renda.

Lamana Paiva discorre:

A adoção do procedimento extrajudicial traria grandes benefícios ao Direito Pátrio: agilidade, simplicidade, celeridade e segurança jurídica. Mesmo havendo impasse, o procedimento já seria enviado ao Judiciário com provas robustas e em etapa avançada. Ao Juiz do caso, então, seria facultado, antes de proferir decisão, a oitiva das partes e a produção de mais provas, se assim entedesse necessário.⁶²

Assim, não resta dúvida de que o novo procedimento pela via extrajudicial trará grandes benefícios a todos que buscam o reconhecimento do direito de propriedade por meio da usucapião. A desjudicialização do procedimento da usucapião veio como uma forma de dar celeridade ao processo e deslocar do Judiciário algumas demandas, gerando responsabilidade para órgãos administrativos, visando sempre os princípios da celeridade e da duração razoável do processo.

3 CONCLUSÃO

Esse novo instituto veio a lume como forma de desjudicialização das demandas, deslocando a competência do Poder Judiciário para outros órgãos administrativos, devendo haver o consenso entre as partes, para poder ser processado perante o Cartório de Registro de Imóveis na Comarca em que a área usucapienda se situa. Havendo litígio, nada impede que o processo se desloque para a via judicial.

⁶¹ MORAES, Heberon. **Usucapião extrajudicial facilita regularização de imóveis**: Modelo de requerimento de usucapião extrajudicial. Publicado em: 22 set. 2016. Disponível em: <http://www.saladedireito.com.br/2016/09/usucapiao-extrajudicial-facilita.html>>. Acesso em: 20 maio 2017.

⁶² PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais**: Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade no Ordenamento jurídico brasileiro. 2009. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 06 maio 2017.

A usucapião extrajudicial está extremamente relacionada com o direito imobiliário, de forma a enfatizar o importante papel da organização registral e notarial brasileira. Com o primeiro pedido de usucapião extrajudicial, se mostrou viável esse procedimento, realizado de maneira célere e ágil, trazendo segurança jurídica ao possuidor de boa-fé, sempre visando à regularização fundiária.

Qualquer incidente que ocorra poderá retirar a natureza administrativa do pedido e o deslocar para a via judicial. A via extrajudicial quando encerrada não faz coisa julgada, podendo ser ajuizada uma demanda normalmente na esfera judicial.

A fim de viabilizar uma solução deixando de lado as demandas judiciais, naquelas em que há consenso entre as partes, certamente foi um grande avanço ao Direito Brasileiro. Visando sempre a celeridade e a maior efetividade de demandas a respeito do reconhecimento do direito da propriedade imobiliária pela usucapião.

Realizou-se o presente estudo a fim de aprimorar o entendimento sobre o novo instituto. A jurisprudência é escassa em relação ao tema, e entre os doutrinadores ainda possui dúvidas e pontos a resolver, que ao longo dos anos na prática certamente serão esclarecidos.

Nesse sentido, pode-se afirmar que a nova modalidade de reconhecimento de usucapião extrajudicial está apta a atribuir uma solução mais ágil àqueles casos em que a usucapião é consensual visando a eficiência dos órgãos administrativos afetados pela desjudicialização e legalizando as regulações fundiárias.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA GESTÃO NEWS. **Registro de Imóveis da 1ª Zona Reconhece seu Primeiro Pedido de Usucapião Extrajudicial**. Publicado em: 23 março 2017. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=1928>>. Acesso em: 19 maio 2017.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O usucapião extrajudicial no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 13 maio 2017.

ANTUNES, Marcello; SANTOS, Ceres Linck dos. **A natureza jurídica da usucapião do art. 216-A da Lei dos Registros Públicos**. Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 17, n. 72, p. 135-149, dez. 2016.

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45. 31 de dezembro de 2004**. Altera e acrescenta dispositivos à Constituição Federal de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 25 maio 2017.

BRASIL. **Portaria Conjunta entre AGU e SPU facilita procedimento para usucapião extrajudicial**. Publicado em: 24 fev. 2017. Alterado em: 07 mar. 2017. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/page/content/detail/id_conteudo/517394>. Acesso em: 20 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70071686448 RS**. Décima Sétima Câmara Cível, Relator(a): Liege Puricelli Pires, julgado em 23/03/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70071686448&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70070620117&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris> Acesso em: 20 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70071005607 RS**. Décima Nona Câmara Cível, Relator: Marco Antônio Ângelo, julgado em 09/03/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70071005607&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70071896708&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris> Acesso em: 18 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70071442792 RS**. Décima Nona Câmara Cível, Relator: Eduardo João Lima Costa, julgado em 15/12/2016. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70071442792&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70071005607&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris> Acesso em: 20 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível nº 70070620117 RS**. Vigésima Câmara Cível, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, julgado em 31/01/2017. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70070620117&r>

oxstylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a_ _politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3A S%3Ad1&as_qj=70071442792&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q =+#main_res_juris> Acesso em: 20 maio 2017.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016.

MORAES, Heberson. **Usucapião extrajudicial facilita regularização de imóveis: Modelo de requerimento de usucapião extrajudicial**. Publicado em 22 set. 2016. Disponível em: <<http://www.saladedireito.com.br/2016/09/usucapiao-extrajudicial-facilita.html>>. Acesso em: 20 maio 2017.

OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista de Direito Privado: RDPriv, v. 12, n. 48, p. 129-161, out./dez. 2011.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC**. Porto Alegre, abril 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/usucapiao-extrajudicial-novo-cpc-lamana.pdf>>. Acesso em: 13 de maio de 2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade no Ordenamento jurídico brasileiro**. 2009. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 06 maio 2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2015/03/NOVO-CPC-INTRODUZ-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-NO-PA%C3%8DS.pdf>>. Acesso em: 13 de maio de 2017, p.1.

RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião Extrajudicial: Sugestões para qualificação no registro de imóveis**. Março de 2016. Disponível em: <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 14 maio 2017.