

A POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADES IMOBILIÁRIAS ATRAVÉS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A PARTIR DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Andressa Figueiredo Batista¹
Luciano Souto Dias²

RESUMO

Em conformidade com uma das premissas balizadoras do ordenamento jurídico contemporâneo, que preza pela perspectiva de desjudicialização das demandas, a pesquisa discorre acerca da possibilidade de regularização de propriedades imobiliárias por meio administrativo, através da usucapião extrajudicial. Analisa-se a ritualística administrativa cartorária admitida a partir do advento do Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/15) e suas vantagens no contexto processual e material, em cotejo com o tradicional e moroso procedimento judicial. Por conseguinte, o trabalho salienta o potencial do procedimento administrativo da usucapião para permitir a regularização de propriedades com significativa celeridade e reduzidos custos, além de contribuir para desafogar o Poder Judiciário. Como técnica de pesquisa, utilizou-se a documentação indireta valendo-se de estudos doutrinários e revisão de conteúdo normativo. A Usucapião extrajudicial é medida compatível com o sistema multiportas adotado pelo Código de Processo Civil de 2015, por permitir a desjudicialização de demandas e por contribuir para o rápido acesso à justiça.

PALAVRAS-CHAVE: usucapião extrajudicial; procedimento administrativo; cartórios; código de processo civil de 2015; registro público.

ABSTRACT

In accordance with one of the guiding premises of the contemporary legal system, which values the prospect of unfairness of the demands, the research discusses the possibility of regularization of real estate properties through administrative, through extrajudicial usucaption. It analyzes the administrative ritual of admission from the advent of the Civil Procedure Code of 2015 (Law 13.105/ 15) and its advantages in the procedural and material context, in comparison with the traditional and lengthy judicially procedure. Therefore, the work highlights the potential of the administrative

¹ Graduada em Direito pela Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce (Fadivale). Governador Valadares - MG.

² Doutorando pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS). Mestre em Direito Processual pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Mestre em Direito Público pela UPAP. Graduado e Pós-graduado *latu sensu* em Direito Civil e Direito Processual Civil pela Fadivale. Professor de Direito Civil - Parte Geral, Direito de Família, Direito Processual Civil e Prática de Processo Civil nos cursos de graduação e pós-graduação da Fadivale. Professor de Pós-Graduação na Faculdade Metropolitana de Paragominas/PA. Controlador Geral do Município de Governador Valadares/MG. Professor convidado em cursos da Rede de Ensino *Doctum*. Professor examinador convidado do Congresso Nacional de Iniciação Científica das Faculdades Adamantinenses Integradas (FAI), em Adamantina/SP. Associado ao Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI). Integrante do Fórum Brasileiro Permanente de Processualistas Cíveis. Autor de dezenas de artigos jurídicos publicados em revistas nacionais e internacionais. Autor e Coordenador do livro "Temas controvertidos no novo Código de Processo Civil. Um dos autores do livro "Famílias e Sucessões" da Coleção Repercussões do Novo CPC. Um dos autores do Aplicativo CPC Anotado. Autor do livro "Poderes instrutórios do juiz na fase recursal do processo civil em busca da verdade", publicado em 2018 pela Editora Juspodivm. Sócio-proprietário do escritório Luciano Souto Advogados Associados. Palestrante. Advogado civilista.

procedure of the usucaption to allow the regularization of properties with significant speed and reduced costs, besides contributing to unburden the Judiciary. As a research technique, indirect documentation was used using doctrinal studies and revision of normative content. Extrajudicial Usucaption is compatible with the multiport system adopted by the Code of Civil Procedure of 2015, as it allows for the elimination of demands and for contributing to the rapid access to justice.

KEYWORDS: extrajudicial usucaption; administrative procedure; registry offices; Civil Procedure Code of 2015; public registry.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO. 2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO REFLEXO DO SISTEMA MULTIPORTAS A PARTIR DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. 2.1 APONTAMENTOS DISTINTIVOS ENTRE O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL. 2.2 AS VANTAGENS DO PEDIDO EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO PROCESSUAL E MATERIAL. 2.3 ASPECTOS PRAGMÁTICOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho contempla a Usucapião Extrajudicial. De forma delimitada, aborda-se a possibilidade de regularização de propriedades imobiliárias através da usucapião extrajudicial a partir do Código de Processo Civil de 2015, com apontamentos acerca dos aspectos processuais e materiais alusivos ao tema.

A pertinência do tema advém tanto do contexto jurídico quanto social, pois além de versar sobre temática inovadora no ordenamento jurídico, objetivada no Brasil através da Lei Federal n.º 13.105/15, que instituiu o Código de Processo Civil, a usucapião extrajudicial representa medida que contribui significativamente para facilitar, simplificar e desburocratizar a regularização de propriedades imobiliárias que dependam do reconhecimento da prescrição aquisitiva, demonstrando, dessa forma, relevância e efetividade no cenário social.

Os comandos normativos processuais advindos do art. 1.071 da Lei nº 13.105/15 (BRASIL, 2017c), que alteram a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) possibilitam a regularização da propriedade imobiliária por meio da usucapião extrajudicial, cujo pedido será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, evitando, assim, a necessidade de propositura de ação judicial nos casos em que for permitido o emprego da via extrajudicial. Por conseguinte uma demanda que poderia

tramitar por muitos anos perante o judiciário, presentemente pode ser resolvida em poucos meses, pela via cartorária.

Os problemas que norteiam a pesquisa compreendem, precipuamente, a partir da reflexão crítica quanto aos principais aspectos inerentes, o intuito de identificar se é mais vantajoso para o cidadão optar pelo procedimento da usucapião extrajudicial e quais os requisitos para ingressar com o procedimento administrativo.

Considera-se a hipótese de que uma das vantagens do pedido extrajudicial da usucapião é o fator custo/tempo, que torna o processo de aquisição de propriedade mais acessível, inclusive porque as taxas cartorárias são tabeladas, permitindo prévio conhecimento de todos os gastos. Ademais, o rito administrativo apresenta diretrizes que simplificam o trâmite. Esses aspectos merecem destaque em cotejo com o procedimento pela via judicial, que conta com grande número de processos pendentes, além do elevado custo da ação de usucapião.

Os requisitos para formalização do pedido de usucapião extrajudicial estão previstos no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (6.015/73).

Pretende-se demonstrar que, a exemplo das escrituras de inventário e divórcio, entre outros procedimentos que preteritamente eram feitos exclusivamente perante o judiciário, o procedimento administrativo da usucapião extrajudicial é capaz de garantir maior agilidade na regularização de propriedades, contribuindo com a desjudicialização, que é um fenômeno em evidência no Direito brasileiro.

O trabalho tem como objetivo discorrer sobre a possibilidade de regularização de propriedades imobiliárias através da usucapião extrajudicial a partir do Código de Processo Civil de 2015. Especificamente, pretende-se verificar o instituto da usucapião extrajudicial, distinguindo-o do procedimento judicial, expondo suas vantagens no contexto material e processual, e por fim, analisar os requisitos do procedimento administrativo. Espera-se que a pesquisa contribua para popularizar e incentivar a utilização dessa importante via administrativa, como fator preponderante para a ampliação do acesso à justiça de forma célere e eficaz.

O procedimento metodológico adotado contou com pesquisa bibliográfica, a partir de estudos doutrinários, revisão do conteúdo normativo e material disponível em meio eletrônico.

O texto está dividido em três partes, além desta introdução. O capítulo dois trata da usucapião extrajudicial a partir do Código de Processo Civil de 2015, tecendo apontamentos distintivos entre o procedimento da usucapião extrajudicial e

judicial, apresentando as vantagens do pedido extrajudicial no contexto processual e material e destacando os requisitos da usucapião extrajudicial. Por fim, as considerações finais são apresentadas no capítulo terceiro.

2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO REFLEXO DO SISTEMA MULTIPORTAS A PARTIR DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

A usucapião representa um modo de aquisição originária da propriedade móvel ou imóvel em consequência da posse prolongada da coisa, em conformidade com os requisitos legais, sendo também denominada prescrição aquisitiva.

Trata-se de modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, desde eu respeitados os requisitos legais.

Paulo Nader tece apontamentos descritivos em relação ao instituto, nos seguintes termos:

Usucapião, ou prescrição aquisitiva, é modalidade de aquisição originária da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais. Donde se infere que a usucapião possui duplo caráter: ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde. (NADER, 2009, p. 108)

O direito à propriedade é tratado como direito fundamental no nosso ordenamento jurídico. Exercer plenos poderes tornar-se dono, ter a propriedade para poder usar, usufruir, dispor e reaver de quem quer que se aposses injustamente de algo que lhe pertença, são características pertinentes de proprietário. Nesse desiderato, Fiuza (2009, p. 752) observa que:

No grande universo do Direito das Coisas, propriedade pode ser definida como a situação consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados aquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade.

A garantia da propriedade está amparada na Constituição Federal, que revela a importância da efetiva materialização e fiscalização da função social da propriedade, o que proporciona mais dinamismo ao direito de propriedade:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 2017a, p. 02).

Embora caracterize situação de fato e relativa, a posse também possui significativa relevância social, sendo reconhecida também pelo ordenamento jurídico. Ocorre a posse quando alguém usa ou pode usar algum dos poderes ligados ao direito de propriedade, como a guarda, o uso, o gozo ou disponibilidade da coisa. A posse significa ter, reter, ocupar, estar, desfrutar de alguma coisa. Através da posse pode-se vislumbrar o direito a usucapião.

O direito positivo brasileiro congrega diversas modalidades de usucapião, com distintas exigências, características e objetivos.

Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015 (Lei n.º 13.105/15), aos 16 de março de 2016, passaram a vigorar também as regras da usucapião extrajudicial, por força do artigo 1.071 do CPC/15, que acrescentou na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) o artigo 216-A, com a seguinte redação:

Art, 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, [...] (BRASIL, 2017b, p. 37).

Esse comando normativo representa um reflexo do fenômeno do incentivo à desjudicialização que vem acontecendo no Brasil, que consiste no estímulo à não utilização do procedimento judicial em situações que tradicionalmente são

submetidas ao Poder Judiciário, transferindo-as para outras entidades, dentre elas, especialmente, os notários e registradores públicos.

Ao discorrer sobre a temática, Neves (2016, p. 1.672) assim preconiza:

Seguindo a tendência do direito nacional de desjudicialização do direito, atribuindo-se às serventias notariais e registrais tarefas que antes dependiam obrigatoriamente da intervenção jurisdicional, o art. 1.71 do novo CPC, ao criar o art. 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), passa a admitir a realização de usucapião extrajudicial.

É forçoso ressaltar que o Poder Judiciário representa um meio de acesso à Justiça, mas não é o único, podendo ser utilizadas alternativas extrajudiciais capazes de garantir o resultado prático equivalente à decisão judicial, permitindo, de igual modo, acesso à justiça. O incentivo à adoção das vias extrajudiciais vem ganhando força com a solução das pretensões em tempo razoável e de maneira eficaz, como ocorre nos casos de divórcio e inventário realizados administrativamente. Neste sentido, Marques (2014, p. 01), assevera:

Este processo de transferência de serviços para os cartórios extrajudiciais que antes só poderiam ser feitos pela Justiça (desjudicialização), tem por objetivo trazer celeridade às ações que não envolvem litígio e contribuir para a redução da crescente pressão sobre os tribunais, que estão abarrotados.

Em conformidade com a perspectiva de desjudicialização, a legislação processual civil brasileira é pautada no Sistema Multiportas de acesso à justiça, que objetiva o incentivo à adoção de métodos adequados para a resolução de conflitos que represtem alternativas ao Poder Judiciário, de modo que os cidadãos possam encontrar a forma de solução mais adequada ao conflito. O modelo multiportas é inspirado no sistema americano *Multi-door Courthouse System*, permitindo, assim, flexibilidade quanto aos caminhos para o acesso à Justiça.

Conforme assevera Dias (2018, p. 26), “Mudanças paradigmáticas têm sido observadas no cenário contemporâneo no que concerne ao tratamento dispensado às questões materiais e processuais, em busca de um processo eficiente e justo.”

O sistema multiportas tem o importante efeito de estimular a análise quanto às mais diversas formas de resolução de controvérsias, não restringindo essa concepção exclusivamente ao Poder Judiciário. O próprio Estado, inclusive, explicitou normativamente a primazia dos métodos adequados para solução dos litígios a partir do CPC/15, especialmente os métodos autocompositivos como a conciliação, a mediação e a negociação. A arbitragem, apesar de não representar método autocompositivo, é mecanismo extrajudicial de solução de controvérsias à disposição dos cidadãos. A usucapião extrajudicial, por sua vez, representa importante medida de desjudicialização, plenamente compatível com o sistema multiportas.

2.1 APONTAMENTOS DISTINTIVOS ENTRE O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

A posse será *ad usucapionem* quando o possuidor puder adquirir a propriedade do bem possuído por usucapião. Para que a posse reflita esse modo de aquisição de propriedade, é indispensável que exista relação entre possuidor e coisa, aliada à vontade de ser dono, de assenhorear-se da coisa.

O procedimento tradicional para o reconhecimento da usucapião sempre demandou a propositura de ação judicial, com trâmite significativamente moroso e burocrático. Apenas em 2016, com a vigência do Código de Processo Civil, as ações consensuais de usucapião passaram a ser permitidas extrajudicialmente.

Distinção elementar entre os procedimentos judicial e extrajudicial advém da exigência para admissibilidade. Enquanto o pedido extrajudicial exige ausência de litígio ou discordâncias entre todos os envolvidos, o pedido judicial pode ser feito tanto nos casos consensuais quanto litigiosos.

Outro marco distintivo encontra-se no período de trâmite. Enquanto o procedimento judicial é tradicionalmente moroso, o extrajudicial é dotado de celeridade, o que se justifica, notadamente, a partir da ausência de conflito.

No tocante ao encaminhamento, o pedido judicial será distribuído ao juízo cível competente, enquanto que o pedido administrativo será encaminhado ao cartório, sendo que o pedido será autuado pelo registrador do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel que se pretende usucapir.

Pela via judicial, a petição inicial da ação de usucapião deve cumprir, dentre outros, os requisitos do art. 319 do CPC. O pedido administrativo, por sua vez, se submete a tais exigências no que couber, devendo, porém, cumprir os requisitos previstos na Lei de Registros Públicos, especialmente os constates do art. 216-A.

A usucapião extrajudicial recai somente sobre bens imóveis. Essa observação é pertinente, pois na hipótese de usucapião pela via judicial, é possível que o pedido recaia também, além dos bens imóveis, sobre os bens móveis.

Distinguem-se também do pedido judicial as exigências que cercam a propositura do procedimento extrajudicial, como a necessidade da ata notarial lavrada em Cartório de Notas, a fim de atestar o fato requerido.

Na via judicial, em todos os atos do processo deverá intervir o representante do Ministério Público. Embora o Código de Processo não mencione especificamente a exigência de intervenção do MP na ação de usucapião, ela deve ocorrer por cuidar de matéria de interesse social relevante, conforme artigo 178, I, CPC/15. Já o reconhecimento extrajudicial de usucapião não depende de intervenção do Ministério Público, nem tampouco carece de homologação judicial.

De fato, as diferenças entre os procedimentos de usucapião judicial e extrajudicial evidenciam que a evolução trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, em busca da concretização do direito de forma célere e efetiva.

2.2 AS VANTAGENS DO PEDIDO EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO PROCESSUAL E MATERIAL

A Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), em seu art. 216-A, acrescido pelo art. 1.071 do CPC (Lei 13.105/15) passou a vigorar, admitindo o reconhecimento extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional.

Tem-se, portanto, um procedimento totalmente administrativo, instruído pelo advogado, conduzido pelos notários e registradores, no qual as atividades são regidas pela Lei de Registros Públicos; procedimento que a tradição havia monopolizado ao poder judiciário, exigindo o ajuizamento de ação própria.

Diferentemente da usucapião pelas vias judiciais, a usucapião extrajudicial veio facilitar o acesso à regularização da propriedade, que resulta de uma simplificação procedimental, trazendo benefícios de custos e previsão temporal do término do trâmite.

De acordo com Paiva (2016, p. 01):

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário.

Significativa vantagem do pedido extrajudicial reside na simplificação procedimental. Caberá ao advogado, na condição de representante do usucapiente, instruir o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título ou quaisquer documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e tempo de posse. O pedido será autuado pelo registrador. Será dada ciência a todos os interessados (confrontantes, proprietários, Estado e terceiros). Doravante, o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido. Eventual rejeição, todavia, não impedirá o interessado de ajuizar ação de usucapião pelo procedimento comum do CPC/15.

Quanto às vantagens do pedido extrajudicial, Antão (2015, p. 02) consigna:

A previsão da usucapião na modalidade extrajudicial é um avanço para a regularização fundiária no Brasil, pois além das suas principais vantagens de agilidade e celeridade, esta provê segurança jurídica a todo o procedimento.

A usucapião extrajudicial permite clara percepção quanto ao rito procedimental, gerando maior compreensão pelos envolvidos, agilidade, simplificação e rapidez na solução do pedido. Pelas vias judiciais, as ações de usucapião costumam durar anos, dificultando seu acompanhamento e a programação por parte dos envolvidos.

O novo procedimento reúne inúmeras vantagens, sendo as principais:

a) Desjudicialização, desafogando o judiciário;

b) Visão processual, com a sistematização dos atos processuais, desburocratizando a aquisição de propriedade pela prescrição aquisitiva;

c) Economia, sendo a usucapião extrajudicial mais vantajosa economicamente;

d) Celeridade, sendo possível ser resolvida em semanas, dependendo das circunstâncias;

e) Efetividade, pela concretização do direito pleiteado e obtenção da satisfação da pretensão manifestada;

Inúmeras são as vantagens trazidas pelo novo procedimento da usucapião extrajudicial, o que possibilita confiança, praticidade e segurança jurídica do direito pleiteado. Neste intento, afirma Proença (2017, p. 03):

Com a possibilidade desse procedimento ser feito em cartório, é possível adquirir a propriedade do bem com toda a segurança jurídica desse processo, e de uma forma mais rápida. Outra vantagem é a redução dos custos, porque não se arcará com as custas judiciais, somente as taxas obrigatórias dos cartórios. Desse modo, em menos tempo e com custos menores o cidadão pode se ver dono legal e regular do imóvel que ocupa.

Dando ênfase às vantagens da usucapião extrajudicial, menciona Costa (2015, p. 02):

As vantagens do pedido extrajudicial de usucapião é o fator tempo/custo, ou seja, para àqueles que possuem toda a documentação em ordem, bastará apresentá-la no Cartório de Registro de Imóveis competente e realizar o pagamento de uma taxa única ao Cartório a fim de que haja todo o trâmite interno para obtenção da propriedade de bem imóvel pela via de usucapião, o que não ocorre perante o Poder Judiciário diante do imenso número de processos que tramitam nos Fóruns, além do alto custo da ação de usucapião, em especial quando há a necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com apontamento dos confinantes.

Pelo aspecto social e econômico, uma das inovações mais importantes efetivadas a partir da vigência do Código de Processo Civil de 2015, sem dúvida, é a usucapião extrajudicial, pois gera tranquilidade por parte do usucapiente, por vislumbrar que a propriedade pode ser adquirida de forma mais simples, rápida e menos onerosa.

2.3 ASPECTOS PRAGMÁTICOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Em conformidade com o disposto no caput do art. 216-A da Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, a partir da vigência do CPC/15 e das alterações oriundas da Lei nº 13.465/2017, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado ou por defensor público. O referido pedido deverá ser instruído com os documentos previstos no próprio art. 216-A, conforme abaixo transcrito:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (BRASIL, 2017b, p. 37)

No Estado de Minas Gerais, o Provimento nº 260/CGJ/2013 codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça relativos aos serviços notariais e de registro. O art. 234 da referida norma, após a edição do Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016, passou a prever que a ata notarial pode ter por objeto, atestar o tempo de posse para fins de reconhecimento de usucapião:

Art. 234. A ata notarial, dotada de fé pública e de força de prova pré-constituída, é o instrumento em que o tabelião, seu substituto ou escrevente, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado.

Parágrafo único. A ata notarial pode ter por objeto:

[...]

V - atestar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, para fins de reconhecimento de usucapião. (Inciso V acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016) (MINAS GERAIS, 2013, p. 76)

A ata notarial, por sua vez, deve ser redigida em conformidade com as normas em vigor. Em Minas Gerais, com a edição do Provimento 325/CGJ/2016, consolidado a partir das alterações advindas do CPC/15, a ata notarial destinada ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, além de observar os requisitos gerais de qualquer ata, deverá contar com observância a requisitos específicos, conforme previsto no § 3º do art. 235 do Provimento 325/CGJ/2016:

Art. 235. São requisitos de conteúdo da ata notarial:

I - data e lugar de sua realização, indicando a serventia em que tenha sido lavrada;

II - nome e individualização de quem a tiver solicitado;

III - narração circunstanciada dos fatos;

IV - declaração de ter sido lida ao solicitante e, sendo o caso, às testemunhas, ou de que todos a leram;

V - assinatura do solicitante e, sendo o caso, das testemunhas, bem como do tabelião de notas, seu substituto ou escrevente, encerrando o ato.

§ 1º. Aplicam-se à ata notarial as disposições do art. 156 deste Provimento, no que forem cabíveis.

§ 2º. Recusando-se o solicitante a assinar a ata, será anotada a circunstância no campo destinado à sua assinatura.

§ 3º. A ata notarial para fins do disposto no inciso V do parágrafo único do art. 234 deste Provimento consignará, além de outras circunstâncias, conforme o caso, o depoimento da testemunha e/ou da parte interessada sobre: (§ 3º acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo; (Inciso I acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas; (Inciso II acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes; (Inciso III acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo; (Inciso IV acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada; (Inciso V acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada; (Inciso VI acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada; (Inciso VII acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

VIII - o exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada; (Inciso VIII acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016)

IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo. (Inciso IX acrescentado pelo Provimento nº 325, de 20 de maio de 2016) (MINAS, GERAIS, 2013, p. 76-77).

O Art. 1.018-A § 1º, do Provimento nº 260/CGJ/2013, com redação dada pelo Provimento nº 325/CGJ/2016 especifica os documentos que deverão instruir o requerimento de usucapião extrajudicial:

§ 1º O requerimento de que trata o caput deste artigo será assinado pelo advogado e instruído com os seguintes documentos:

I - ata notarial, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de ART ou RRT no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedida em nome: a) do requerente e do respectivo cônjuge; b) do requerido e do respectivo cônjuge; c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

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 (IPTU ou ITR);

V - descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado. (MINAS GERAIS, 2013, p. 290)

Nos termos do art. 1.018-B do Provimento nº 260/CGJ/2013, com redação dada pelo Provimento nº 325/CGJ/2016, no Estado de Minas Gerais o requerimento de usucapião extrajudicial conterà os requisitos da petição inicial, observando-se, no que couber, o disposto no art. 319 do Código de Processo Civil, bem como indicará:

- I - o tipo de usucapião requerido, seja: a) ordinário (art. 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil); b) extraordinário (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em suas modalidades com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 e art. 1.240-A do Código Civil); ou c) constitucional (arts. 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos arts. 1.239 e 1.240 do Código Civil e nos arts. 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 2001);
- II - eventual edificação e/ou benfeitoria existentes na área usucapienda;
- III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo;
- IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;
- V - o valor atribuído ao imóvel;
- VI - o nome, o número de inscrição na OAB, o endereço completo, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representar o requerente. (MINAS GERAIS, 2013, p. 291-292)

Para a formalização do pedido pela via extrajudicial, deverá o advogado ou defensor público redigir requerimento contendo a ata notarial lavrada pelo tabelião de notas, destinada a instruir o procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião, com o objetivo de atestar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso, e suas circunstâncias.

Relativamente à representação processual, é cediço que o interessado poderá ser representado por advogado ou ainda por defensor público, quando for hipossuficiente e não reunir condições de custear os gastos com a contratação de causídico particular. Nesse sentido, Tartuce (2016, p. 339):

Lamenta-se a falta de menção ao defensor público, para os mais necessitados. Todavia, a viabilidade de sua atuação, não havendo a possibilidade de o interessado arcar com os custos advocatícios, pode ser retirada do art. 185 do CPC/2015.

O requerimento deve obedecer às regras básicas de uma petição inicial, inclusive indicando qual a espécie de usucapião que está sendo pleiteada, o que permitirá ao oficial cartorário constatar se é cabível ou não, e se a documentação é suficiente para a admissibilidade do pedido.

É livre a escolha do tabelião de notas, entretanto, ele está restrito aos limites de sua competência territorial. Cabe ao requerente especificar a modalidade de

usucapião que constitui objeto do pedido, que deverá estar acompanhado, portanto, da ata notarial, da planta e memorial descritivo, das certidões negativas, justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, a descrição georreferenciada do bem, assim como os demais requisitos. A apresentação da documentação deve ser feita perante o Serviço Registral Imobiliário competente, cabendo ao Oficial a análise, para fins de aceitação ou não do pedido.

Assumpção Neves (2016) reconhece que a planta do imóvel é essencial, porque é nela que os confinantes e os titulares de direitos reais sobre os bens confinantes expressam sua anuência com a usucapião. E ressalta:

Caso a planta não contenha a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. (NEVES, 2016, p. 1.673)

O requerente deve apresentar justo título ou outra documentação que comprove a origem da posse, sua continuidade, seu tempo de duração e pagamento dos tributos inerentes ao imóvel (IPTU ou ITR).

Para fins de requerimento de usucapião judicial, a juntada do comprovante de pagamento de impostos não é essencial, sendo assim, o requerente pode ter impostos pendentes (IPTU, ITR), pois eventual inadimplência não é causa impeditiva para ingresso nas vias judiciais. Na usucapião extrajudicial, de igual modo, não há essa exigência, porém, quando os impostos estão em dia, havendo provas de melhorias no imóvel, fica demonstrado que o requerente realmente age como se dono fosse.

Os parágrafos 1º ao 10º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos regem o procedimento de aquisição da propriedade via usucapião extrajudicial.

Após protocolo, o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Via de regra a prenotação tem validade de 30 dias, sendo que, uma vez cancelada deverá ser

emitido novo número, entretanto, na usucapião extrajudicial, o registrador poderá prorrogar o prazo caso ainda não tenha cumprido todas as exigências.

Em conformidade com o disposto no § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

Ao refletir quanto à exigência exposta no parágrafo anterior, Martha El Debs apresenta posicionamento crítico nos seguintes termos:

O procedimento para o usucapião foi simplificado e ficou mais célere. Todavia, a disposição que prevê a anuência expressa do antigo proprietário (§2º do art. 216-A), pareceu-nos inadequado ao procedimento tendo em vista que a usucapião é um instituto relativamente ao qual não é exigido, necessariamente, consenso ou concordância entre requerente e requerido, como ocorre no procedimento de retificação extrajudicial – este sim, caracteristicamente consensual – já que, ainda que ausente o consenso, se preenchidas as condições legais pelo usucapiente, este estará em plenas condições de adquirir a propriedade extrajudicial da usucapião, pode-se estimar que ele virá a ter um bom funcionamento como instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houver um prévio negócio entre usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título). Restará, entretanto, um problema difícil para a hipótese em que haja o silêncio do titular do direito real sem a realização do procedimento (§2º do art. 216-A), mas signifique indiferença às conseqüências de sua não manifestação expressa, que talvez venha a ser uma hipótese bastante recorrente no futuro, dada à forma como o procedimento foi concebido. (EL DEBS, 2015, p. 778)

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

O registrador deverá dar publicidade sobre a usucapião, promovendo publicação de edital em jornal de grande circulação para que terceiros tomem conhecimento da aquisição da usucapião via extrajudicial, e possam se manifestar, em 15 dias, caso tenham interesse.

Transcorrido o prazo 15 dias após a publicação do edital, sem pendência de diligências, achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

Apesar de haver vários requisitos a serem preenchidos, para o pedido extrajudicial, além da publicidade, é imprescindível a ausência de litígio, sendo necessária a concordância expressa do titular do domínio e dos confinantes.

Ao final das diligências, não estando a documentação em ordem, o pedido será rejeitado pelo oficial de registro de imóveis. Nessa hipótese, o requerente poderá fazê-lo de forma judicial em ação de usucapião.

A propósito, o Fórum Permanente de Processualistas aprovou o Enunciado nº 25 no sentido de que a inexistência de regulamentação do procedimento específico da usucapião extrajudicial pela lei de ritos não impede a propositura de eventual ação de forma judicial:

Enunciado nº 25, FPPC: A inexistência de procedimento judicial especial para a ação de usucapião e de regulamentação da usucapião extrajudicial não implica vedação da ação, que remanesce no sistema legal, para qual devem ser observadas as peculiaridades que lhe são próprias, especialmente a necessidade de citação dos confinantes e a ciência da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município (BRASIL, 2018, p. 10).

É preciso defender, todavia, que na hipótese de indeferimento do pedido pelo oficial cartorário, se a rejeição for motivada por irregularidades na documentação e não devido à impugnação ao pedido, nada impede a repetição do pedido na via administrativa, cabendo ao requerente, nesse caso, sanar as irregularidades que motivaram a rejeição do pedido anterior.

Aspecto relevante suscitado pela doutrina diz respeito à possibilidade de o oficial do registro de imóveis recusar a prova relativa ao tempo de posse atestado na ata notarial. Nessa seara, discorre Pessoa (2016, p. 1.433):

Questão interessante suscitada pela inovação diz respeito à possibilidade de recusa, pelo oficial do registro de imóveis, da prova relativa ao tempo de posse, aspecto a ser atestado, segundo o § 1º, a partir de ata notarial elaborada por tabelião. Não obstante a fé de que revestidas as declarações desse, o certo é que a ata conterà, em boa medida, o testemunho de terceiros, em relação aos quais a fé pública atinge apenas o fato em si da prestação das declarações, não a veracidade dessas ([...] arts. 405 e 408, parágrafo único, do CPC)

Ocorre, porém que, nos termos do art. 2016-A, § 10 da lei nº 6.015/73, se, porventura, ocorrer impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer 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.

Eventual impugnação ao pedido de usucapião extrajudicial a ser formulado pelo interessado deverá ser formalizado através de advogado, conforme consignado no Enunciado nº 368 do Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC), nos seguintes termos: “A impugnação ao reconhecimento extrajudicial da usucapião necessita ser feita mediante representação por advogado.” (BRASIL, 2018, p. 49)

Ainda em conformidade com o panorama normativo remissivo à usucapião extrajudicial, os §§ 11 a 15 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, dispõe como proceder quando o imóvel usucapiendo for unidade de condomínio edilício, nos termos seguintes:

Art. 216-A

[...]

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação,

pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL, 2017b, p. 38)

No curso procedimental administrativo, todas as intimações destinadas ao requerente serão feitas na pessoa do seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.

O não atendimento às intimações, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando a rejeição e o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei dos Registros Públicos e do Provimento 260/CGJ/2013 (§ 2º do art. 1.018-C).

Quanto à eficácia da decisão que reconhece a usucapião, é sempre declaratória. Tanto no procedimento judicial, quanto no extrajudicial, o juiz ou oficial do cartório declarará que o requerente faz jus ao pedido, portanto, declarará o requerente proprietário do imóvel usucapido. Neste sentido, afirma Habermann Junior (2016, p. 13):

A ação de usucapião exibe natureza declaratória, sendo que aquele que alega prescrição da ação visa à declaração do domínio da coisa, também chamada de prescrição aquisitiva, que favorece o usurpador contra o verdadeiro proprietário.

O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido a nova qualificação, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os

documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo para terceiros, conforme Provimento 260/CGJ/2013 (§ 3º do art. 1.018-C).

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião extrajudicial representa um inovador e proeminente procedimento instituído no cenário jurídico contemporâneo, com significativo potencial para garantir o acesso à justiça de forma rápida e efetiva nas hipóteses em que for utilizado.

Tal qual ocorre com o divórcio e o inventário extrajudicial, a usucapião administrativa representa medida compatível com o ordenamento jurídico contemporâneo, fundando no sistema multiportas de acesso à justiça, que preza pela valorização de métodos adequados de demandas e conflitos, não restringindo as formas de solução de controvérsias e reconhecimento de direitos exclusivamente ao Poder Judiciário.

A usucapião extrajudicial passou a ser permitida no Brasil a partir de março de 2016, com a entrada em vigor do CPC/15 (Lei 13.105/15), que acrescentou à Lei de Registros Públicos (6.015/73), o art. 216-A, que trata especificamente dessa temática. Por conseguinte, a Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais criou capítulo específico sobre a usucapião extrajudicial no Código de Normas dos Cartórios (Provimento 260/CGJ/2013), que sistematizou todo o procedimento perante os tabelionatos e registradores de imóveis.

A via extrajudicial representa uma faculdade e não uma obrigação para os interessados, que poderão optar pelo procedimento extrajudicial ou propor a ação judicial convencional.

São perceptíveis as vantagens advindas do procedimento administrativo para o reconhecimento da usucapião, inclusive no que se refere ao fator custo/tempo que, em comparação com a ação judicial de usucapião, permite a demonstração quanto à adequação e viabilidade do procedimento extrajudicial, por se apresentar menos oneroso e mais célere, podendo todo o processo ser resolvido em poucas semanas, a depender das circunstâncias, demonstrando, portanto, ser mais vantajoso para o cidadão.

Se, contudo, não for possível a comprovação da posse e aquisição da propriedade através da usucapião extrajudicial, depois de esgotados os recursos administrativos, é admissível a judicialização do pedido, nos termos convencionais.

O trabalho discorreu sobre a possibilidade de regularização de propriedades imobiliárias através da usucapião extrajudicial a partir do Código de Processo Civil de 2015. Especificamente, abordou o instituto da usucapião extrajudicial, distinguindo-o do procedimento judicial, expondo suas vantagens no contexto material e processual, bem como procedeu à análise quanto aos requisitos do procedimento administrativo.

Conclui-se, portanto, que pelo aspecto social e econômico, uma das inovações mais importantes introduzidas no ordenamento jurídico com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, sem dúvida, foi a usucapião extrajudicial, pois além de contribuir para a desjudicialização de demandas, permite o reconhecimento de direitos e o acesso à justiça de forma célere e efetiva, garantindo, assim, a satisfação do cidadão e o alcance dos verdadeiros objetivos centrais das normas, pautados no reconhecimento de direitos e no efetivo alcance da justiça.

REFERÊNCIAS

ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. Novo código de processo civil e a usucapião extrajudicial: um avanço para as ações possessórias. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/37779/novo-codigo-de-processo-civil-e-a-usucapiao-extrajudicial-um-avanco-para-as-acoes-possessorias>>. Acesso em: 30 set. 2017.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988: atualizada até a Emenda Constitucional n.º 97, de 04.10.2017. **Portal da legislação**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12 set. 2017a.

_____. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. **Portal da legislação**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 12 set. 2017b.

_____. Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. Código de processo civil. Brasília, 2015. **Portal da legislação**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 12 set. 2017c.

_____. Enunciados do FPPC – Fórum permanente de Processualistas. Carta de Florianópolis. Disponível em: < http://www.cpcnovo.com.br/wp-content/uploads/2017/05/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf?inf_contact_key=d7cef03802afe2c25acb93ce56a44e47>. Acesso em: 10 fev. 2018.

COSTA, Daniela. Usucapião extrajudicial – Possibilidade prevista no novo código de processo civil. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de>>. Acesso em: 08 jun. 2017.

DIAS, Luciano Souto. **Poderes instrutórios do juiz na fase recursal do processo civil em busca da verdade**. Salvador: Juspodivm, 2018

EL DEBS, Martha. **Legislação notarial e de registros públicos para concursos**. Salvador: Juspodivm, 2015.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 13. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

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

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à Justiça. **Revista Âmbito Jurídico**. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21>. Acesso em: 12 set. 2017.

MINAS GERAIS. Provimento nº 260/CGJ/2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 15 fev. 2018.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. Direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense. 2009. v. 4.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 8 ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da usucapião extrajudicial. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-procedimento-da-usucapi%C3%83O-ext.pdf>>. Acesso em: 08 jun. 2017.

PESSOA, Fábio Guidi Tabosa. Art. 1.071. In: STRECK, Lênio Luiz, et al. (orgs). **Comentários ao código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

PROENÇA, Bárbara Guedert. Entenda como funciona a usucapião extrajudicial. Disponível em: <<http://guedert.adv.br/entenda-como-funciona-a-usucapiao-extrajudicial/>>. Acesso em: 30 set. 2017.

TARTUCE, Flávio. **O novo CPC e o direito civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.