



THAIS DOS SANTOS BATISTA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: COMPARAÇÃO ENTRE A
LEI Nº13.465/2017 E O PROVIMENTO Nº65/2017 DO CNJ**

THAIS DOS SANTOS BATISTA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: COMPARAÇÃO ENTRE A
LEI Nº13.465/2017 E O PROVIMENTO Nº65/2017 DO CNJ**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial à
obtenção do grau de Bacharel em Direito,
ao Curso de Direito, da Faculdade do Norte
Novo de Apucarana – FACNOPAR.

Prof^a. M^a. Ana Cleusa Delben

Apucarana
2021

THAIS DOS SANTOS BATISTA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: COMPARAÇÃO ENTRE A LEI
Nº13.465/2017 E O PROVIMENTO Nº65/2017 DO CNJ**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial à
obtenção do grau de Bacharel em Direito,
ao Curso de Direito, da Faculdade do Norte
Novo de Apucarana – FACNOPAR.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. M^a. Ana Cleusa Delben - Orientadora
Faculdade do Norte Novo de Apucarana

Prof. Componente da Banca
Faculdade do Norte Novo de Apucarana

Prof. Componente da Banca
Faculdade do Norte Novo de Apucarana

Apucarana, 22 de novembro de 2021.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: COMPARAÇÃO ENTRE A LEI Nº13.465/2017 E O
PROVIMENTO Nº65/2017 DO CNJ¹

**OUT-OF-COURT USUCAPION: COMPARISON BETWEEN LAW Nº13.465/2017
AND CNJ PROVISION Nº. 65/2017²**

Thais dos Santos Batista³

SUMÁRIO: 1 INTRODUÇÃO; 2 CONCEITO DE USUCAPIÃO; 2.1 TIPOS DE USUCAPIÃO; 3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL; 3.1 CONCEITOS BÁSICOS; 3.2 BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL; 4 PROVIMENTO Nº65/2017; 4.1 QUANTO AOS EMOLUMENTOS; 4.2 QUANTO A POSSIBILIDADE DE ANÁLISE DO REGISTRADOR EM CASO DE IMPUGNAÇÃO; 4.3 A INOVAÇÃO TRAZIDA PELO PROVIMENTO Nº121, DE 13 DE JULHO DE 2021; 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS. AGRADECIMENTOS.

RESUMO: O presente artigo abordará o procedimento do reconhecimento da propriedade por meio da usucapião extrajudicial que foi instituído pela Lei nº13.105/2015. Em decorrência das diversas lacunas deixadas pela lei, o legislador trouxe alterações por meio da Lei nº13.465/2017, porém tais alterações ainda foram insuficientes para a prática efetiva da usucapião pelas vias extrajudiciais, com isso veio o provimento nº65/2017 do CNJ visando trazer a maior celeridade da prática do instituto em discussão, tais alterações serão analisadas neste trabalho por meio do método hipotético-dedutivo, amparado na técnica bibliográfica de doutrinas, artigos, monografias, além da análise dos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais.

ABSTRACT: *This article will address the procedure for recognizing property through out-of-court usucapion that was established by Law nº13.105/2015. As a result of the many gaps left by the law, the legislator introduced changes through Law nº 13.465/2017, but those changes were still insufficient for the effective practice of usucapio through extrajudicial channels, with that came the provision nº65/2017 of the CNJ aiming bring greater speed to the practice of the institute under discussion, such changes will be analyzed in this work through the hypothetical-deductive method, supported by the bibliographic technique of doctrines, articles, monographs, in addition to the analysis of constitutional and infraconstitutional provisions.*

1 INTRODUÇÃO

¹ Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito, do Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR. Orientação a cargo do Prof^a. M^a. Ana Cleusa Delben.

² Course Conclusion Work presented as a partial requirement in order to obtain a Bachelor of Law degree, from the Faculdade do Norte Novo de Apucarana (FACNOPAR) College. Orientation in charge of Master Professor Ana Cleusa Delben.

³ Acadêmica do Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR. Turma do ano de 2017. Email: thais24santos@hotmail.com

Neste trabalho discutir-se-á por meio do método hipotético-dedutivo, amparado na técnica bibliográfica de doutrinas, artigos, monografias, além da análise dos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais, sobre a Usucapião, bem como suas modalidades, extraordinária, ordinária, urbana, especial rural, coletiva, indígena e familiar.

Estudar-se-á também a Usucapião Extrajudicial, que está prevista no artigo nº1.071 do Código de Processo Civil. Tal procedimento veio como uma solução para o desacumulo das vias processuais, no entanto, verificou-se que tal artigo foi insuficiente para a efetiva prática de tal forma de adquirir a propriedade. Com isso veio a Lei nº13.465/2017 que posteriormente teve alguns fatores alterados pelo Provimento nº65 do CNJ, algumas das tais alterações serão analisadas no presente trabalho.

A usucapião é tida como uma forma originária de aquisição da propriedade, possibilitando então que o imóvel não carregue eventuais ônus. Sua origem vem em defesa do direito do indivíduo a propriedade, salientando-se que se originou de uma posse informal do imóvel por determinado tempo, com sua consolidação passa-se a ter título hábil para a formalização desse direito adquirido no decorrer do tempo.

A Usucapião Extrajudicial, que vem tendo como grande problema o fato de ser um processo de grande complexidade, e apenas com as hipóteses do Código de Processo Civil, as especificidades da usucapião extrajudicial não eram atendidas pois, trata-se de um processo de grande complexidade.

O Provimento nº65 veio com o objetivo de atender as lacunas procedimentais da usucapião, pois, eram grandes as imprecisões enfrentadas pelos profissionais do direito, as alterações feitas pelo provimento serão enfrentadas neste estudo.

Abordar-se-á também neste estudo os benefícios da usucapião extrajudicial, e ainda, a inovação trazida pelo provimento nº121 de 13 de julho de 2021.

2 CONCEITO DE USUCAPIÃO

A usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade prevista no ordenamento civil brasileiro, que pode ser realizada judicial ou extrajudicialmente, sendo a via extrajudicial regulada pela Lei nº13.105/2015, Código de Processo Civil.

Desta forma, este capítulo abordará aspectos gerais da usucapião, bem como suas espécies.

O autor Carlos Roberto Gonçalves entende que a usucapião se baseia no

princípio da utilidade social e na prestação da segurança e estabilidade à propriedade, o instituto constitui a firmeza da propriedade evitando reivindicações inesperadas.⁴

A palavra usucapião é formada pela união de *usus e capio*, aquisição de propriedade, do domínio, da propriedade, pelo uso prolongado da coisa.⁵

Gonçalves explica que, para que o imóvel possa ser usucapido ele deve estar apto de usucapião, portanto, isso exclui os bens públicos. O autor salienta ainda que, deve ter sido realizada a posse do bem por um certo período, no entanto, só é passível de usucapião a posse usucapionem, que é a posse mansa e pacífica em que o indivíduo tem o bem como seu, e sem que haja objeções.⁶

Maria Helena Diniz entende que a usucapião é tida como uma forma originária de aquisição da propriedade, possibilitando então que o imóvel não carregue eventuais ônus. Sua origem vem em defesa do direito do indivíduo a propriedade, salientando que se originou de uma posse informal do imóvel por determinado tempo, com sua consolidação passa-se a ter título hábil para a formalização desse direito adquirido no decorrer do tempo. A doutrinadora explica ainda que usucapião é um direito que não depende outro negócio jurídico, pois o transmitente do objeto da usucapião não é antecessor, e ainda, a autoridade é que reconhece aquisição por usucapião, por isso é que é considerada uma aquisição originária.⁷

A forma aquisitiva da propriedade por meio da usucapião costumava ser difícil de se concretizar, em virtude do alto custo e morosidade no Poder Judiciário, até mesmo antes mesmo da Constituição Federal de 1988, era previsto no ordenamento um procedimento administrativo da usucapião, na Lei nº 6.969 de 1981, artigo 4º, § 2º, permitia que no caso de terras devolutas, poderia ser reconhecida administrativamente com a expedição do título definitivo de domínio, porém, deixou de ser aplicado com a Constituição de 1988, que veio proibindo da aquisição de imóveis público por usucapião, no parágrafo 3º do artigo 183. A usucapião era realizada através de um procedimento especial, previsto no Código de Processo Civil

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.5.

⁵ CERUTTI, Débora. **O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO: NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO N.º 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**. Univates. jun. 2019. Disponível em:

file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%202/quant o%20ao%20provimento.pdf. Acesso em: 18 nov. 2021.

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.5.

⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.4.

de 1973.⁸

Posteriormente a usucapião extrajudicial foi introduzida pelo Código Civil de 2015, e no entendimento do doutrinador Lenardo Brandelli, é um processo administrativo, conduzido por uma autoridade administrativa, que analisa se foram cumpridos todos os requisitos e, ao final, defere ou denega o pedido feito, é o instrumento mais conveniente para o reconhecimento da propriedade pela posse ad usucapionem, como forma mais rápida para o indivíduo e ainda promove o alívio do judiciário que tem dificuldade de atender toda demanda devida a grande sobrecarga de seus meios.⁹

A posteriori surgiu o provimento nº65/2017 que veio para fortalecer a prática da usucapião extrajudicial, facilitando que seja resolvido o procedimento de forma mais rápida. No decorrer deste estudo ver-se-á mais a respeito da usucapião extrajudicial.

2.1 TIPOS DE USUCAPIÃO

A usucapião é dividida em diferentes modalidades, as quais serão explanados a seguir seus conceitos.

A primeira delas é a Usucapião Extraordinária que em seu artigo 1.238 do Código Civil aduz que, trata-se de quando a parte tem a posse do imóvel pelo período de pelo menos 15 anos consecutivos sem qualquer empecilho de terceiro, podendo cair para o tempo de 10 anos ininterruptos caso na posse tenha sido realizada alguma obra no imóvel. O importante doutrinador Carlos Roberto Gonçalves menciona que a Usucapião Extraordinária é a modalidade de usucapião mais comum.¹⁰

Fábio Caldas de Araújo esclarece que a maior inovação deste dispositivo é a diminuição do espaço de tempo para sua configuração.¹¹

⁸ KNOERR, Fernando Gustavo; FREITAS, Riva Sobrado. **DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL I**. XXVII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI PORTO ALEGRE – RS, nov. 2018. Disponível em: <http://site.conpedi.org.br/publicacoes/34q12098/g8pcvz8a/9Ot4MKrXij86vBty.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião extrajudicial**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.5, p. 260.

¹¹ ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2013.

Outra modalidade é a usucapião ordinária que conforme fica demonstrado pelo artigo 1.242 do Código Civil, esta modalidade é aplicada quando, a parte exerce a posse pelo tempo de 10 anos consecutivos, podendo recair para 5 anos ininterruptos na seguinte situação: se o proprietário tiver adquirido o imóvel de forma onerosa e ainda, havendo registro em cartório e cancelamento posterior, caso tenha estabelecido sua moradia em tal imóvel ou realizado investimentos de interesses sociais e econômicos.¹²

Há também a usucapião urbana, esta está prevista no artigo 1.240 do Código Civil, e se refere a posse de imóvel urbano com até 250 metros quadrados, pelo período ininterrupto de 5 anos, para o uso próprio ou da família, e sem oposição, no entanto, caso a parte já possua outro imóvel, fica impedida de concretizar a aquisição nessa modalidade. Além disso, Carlos Roberto Gonçalves expõe que essa modalidade de usucapião não se aplica a terreno urbano sem construção, considerando que esta é requisito para a utilização do imóvel para moradia do usucapiente.¹³

O art. 1.239 do Código Civil, inseriu a usucapião especial rural, nesta modalidade de usucapião o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano, e deve ter exercido a posse do imóvel de não menos que cinco anos ininterruptos e sem oposição, em imóvel rural não superior a 50 (cinquenta) hectares, e ainda, é requisito que o usucapiente tenha tornado a propriedade produtiva e que tenha fixado moradia na propriedade, no entanto, é dispensado justo título e boa-fé.¹⁴

Outra forma de modalidade é a usucapião coletiva, tratada no artigo 10 do Estatuto da Cidade, que prevê que havendo nos núcleos urbanos informais, não havendo oposição há mais de cinco anos e possuindo a área de até 250 metros quadrados quando a dividida a área total pelo número de possuidores, poderá ser realizado a usucapião de forma coletiva, porém, as partes não podem ser proprietárias de outro imóvel para se enquadrar nesta modalidade.¹⁵

¹² SOUSA JÚNIOR, José Lopes de. **Usucapião Especial Urbana e a Função Social da Propriedade**. 8.ed. Ceará: Themis, 2010. E-book. Disponível em: <http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/183/173>. Acesso em: 18 nov. 2021

¹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.5, p. 264.

¹⁴ CERUTTI, Débora. **O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO: NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO N.º 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**. Univates. jun. 2019. Disponível em: <file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%202/quant%20ao%20provimento.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

¹⁵ BRASIL, Lei 5788/90. **Estatuto da Cidade**. Presidente da República em 10 de julho de 2001.

O doutrinador Henrique Ferraz Corrêa de Mello, explica que essa modalidade de usucapião tem por finalidade a formação de um condomínio especial em frações ideais de terreno, que normalmente ocorre em situações precárias como por exemplo nas favelas.¹⁶

Existe ainda, a Usucapião Indígena, que se refere ao incentivo aos indígenas a usucapir terras particulares, desta forma, apresenta o artigo 33 do estatuto do índio.

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.¹⁷

Portanto, como nota-se no artigo supracitado, tal modalidade não pode ser aplicada às terras que se encontram sob propriedade da União, conforme verifica-se no parágrafo único do artigo 33.

Finalmente, tem-se a usucapião familiar, prevista no artigo 1.240-A do Código Civil, e se refere a posse de imóvel urbano com até 250 metros quadrados, que vinha sendo dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que veio a abandonar o lar, pelo período ininterrupto de 2 anos, para o uso próprio ou da família, e sem oposição, no entanto, caso a parte já possua outro imóvel, fica impedida de concretizar a aquisição nessa modalidade.¹⁸

A respeito de tal modalidade Flávio Tartuce expõe que pode atingir até mesmo cônjuges ou companheiros homoafetivos, considerando grande abrangência do reconhecimento de entidade familiar.¹⁹

Maria Helena Diniz elucida que a usucapião familiar também pode ser chamada de usucapião pró-família, e que pode ser comparada a usucapião urbana, tendo como diferença apenas a exigência de que a parte usucapiante seja condômino

¹⁶ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016.

¹⁷ BRASIL. Lei 6.001 de 10 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 06 out. 2021.

¹⁸ BRASIL. Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2001. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 jun. 2011, republicado em 20 jun. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 18 nov. 2021.

¹⁹ TARTUCE, Flávio. **A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL**. Disponível em: <http://www.mp.ce.gov.br/orgaos/CAOCC/dirFamilia/artigos/Tartuce.PDF>. Acesso em 07 nov.2017.

do imóvel e que tenha ocorrido o abandono espontâneo e sem justificativa por parte do outro cônjuge ou companheiro.²⁰

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Neste capítulo serão abordados os conceitos básicos, bem como os benefícios da usucapião extrajudicial.

3.1 CONCEITOS BÁSICOS

O doutrinador Leonardo Brandelli entende a usucapião extrajudicial como uma forma desjudicializada do procedimento, como meio de legalização da aquisição da propriedade.²¹

Tal instituto de acordo com Brandelli é uma enorme evolução no que se refere a garantia de um direito real já adquirido, e ainda, com maior agilidade.²²

João Pedro Lamana Paiva explica que a usucapião extrajudicial possui características de modo opcional aos interessados, podendo estes requerer qualquer um dos tipos de usucapião conhecidos pelo ordenamento jurídico, desta forma colaborando para a maior celeridade na prática, afere-se que pode haver uma duração de 90 (noventa) a 120 (cento e vinte dias) para que se efetive a realização da usucapião extrajudicial.²³

O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, estabelecido pelo Código de Processo Civil é observado para a prática do procedimento da Usucapião Extrajudicial. O caput do artigo mencionado aduz que o requerimento deve ser firmado por advogado para trazer a segurança da juridicidade ao procedimento.²⁴

²⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.4 p.195.

²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião extrajudicial**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

²² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião extrajudicial**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p.75.

²³ PAIVA, João Pedro Lamana. **A usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC**. Assessoria de Comunicação do IRIB. 2016. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-usucapiao-extrajudicial-e-outros-temas-importantes-no-novo-cpc>. Acesso em: 20 nov. 2021.

²⁴ KUMPEL, Vitor Frederico; RALDI, Rodrigo Pontes. **O novo CPC e suas implicações na atividade notarial e registral II**: o instituto da usucapião administrativa. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/237018/o-novo-cpc-e-suas-implicacoes-na-atividade-notarial-e-registral-ii-o-instituto-da-usucapiao-administrativa>. Acesso em 18 nov, 2021.

Nota-se no artigo 216-A que o mesmo não diferencia o objeto da usucapição como sendo rural ou urbana, tratando apenas como imóvel usucapiendo, portanto, ambos podem ser objeto de usucapição extrajudicial.²⁵

De acordo com a doutrinadora Martha El Debs, são aptos a requerer a Usucapição Extrajudicial aqueles que estiverem sob a posse do imóvel, podendo ser pessoa física ou jurídica, e que se enquadre no tempo legalmente instituído.²⁶

A lei 13.105/2015 do CPC regula que a Usucapição Extrajudicial, também chamada de Usucapição Administrativa, deve ser realizada primeiramente mediante a lavratura de uma ata notarial pelo Tabelião de Notas, assim como esse requisito, os demais encontram-se regulados no artigo 1.071 da lei, incluindo entre eles a apresentação dos documentos exigidos no cartório de registro de imóveis da circunscrição do imóvel para a efetiva análise das exigências pelo Registrador de Imóveis, para que estando o título enquadrado nas exigências legais, seja feito o registro na serventia mencionada, conforme se depreende do artigo supramencionado:

Art. 1071 [...]

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

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

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

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

[...]

§ 2º Se a planta não contiver 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.

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

²⁵ BRASIL. **Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 18 nov, 2021.

²⁶DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos**: comentadas, doutrina, jurisprudência e questões de concursos. 3. ed. Salvador: JusPodivm,2018.

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

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

[...]

§ 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.²⁷

Uma das principais alterações trazidas pela lei, foi a manifestação quanto ao caso em que houver omissão dos confrontantes quanto as notificações enviadas pelo registrador de imóveis, neste sentido caso os mesmos não assinem a planta e se omitam quantos as notificações, tal fato promoverá a presunção da concordância do procedimento.²⁸

A lei também se referiu as condições em que alguma das partes interessadas se encontre em local incerto ou não sabido, nesta circunstância o registrador deverá promover a notificação por edital mediante publicação, duas vezes, em jornal de grande circulação, por quinze dias cada ou por meio eletrônico interpretando a ausência de resposta como concordância.²⁹

Outra alteração de grande relevância trazida pela lei foi quanto a desburocratização para o reconhecimento da usucapião extrajudicial quanto a

²⁷ BRASIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. **Lei nº 13.105/2015, de 16 de março de 2015. Artigo 1.071.** [S. I.], 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 set. 2021.

²⁸ FERNANDES, Oton. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: O silêncio agora é CONCORDÂNCIA.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, Agosto 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59801/usucapiao-extrajudicial>. Acesso em 07 out. 2021

²⁹ GRANDE JUNIOR, Cláudio. **Mais alguns passos na “desjudicialização” do reconhecimento de usucapião sobre imóveis.** Centro de Estudos Jurídico da Procuradoria Geral do Estado, Goiânia, n. 33. Set. 2017. Disponível em: https://www.academia.edu/34799549/MAIS_ALGUNS_PASSOS_NA_DESJUDICIALIZA%C3%87%C3%83. Acesso em 07 out. 2021

unidades autônomas de condomínio edilício, neste caso não há que se preocupar com a extensão territorial que a parte pretende usucapir em razão das divisões em cada unidade autônoma e a áreas comuns do condomínio, pois, estas já foram predeterminadas pela estrutura do prédio. Portanto, conforme aduz o texto da lei mencionada, não é necessário o consentimento dos proprietários e dos titulares de outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, exigindo-se apenas da notificação do síndico do prédio.³⁰

Essas e outras mudanças que a Lei nº13.465/2017 trouxe, apresentaram aos interessados uma possibilidade mais ágil e econômica de realizar a usucapião de forma extrajudicial, aliviando assim, as vias judiciais.³¹

Salienta-se que, caso haja impedimento para a realização da usucapião extrajudicial, o interessado não fica impedido de ingressar judicialmente com o pedido de usucapião.³²

3.2 BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Usucapião Extrajudicial visa a viabilização da redução do número processual, e basicamente é um procedimento administrativo realizado diretamente nas serventias extrajudiciais para o efetivo reconhecimento da posse da propriedade, que ocorre por meio do preenchimento dos pressupostos legalmente exigidos.³³

Conforme o Registrador de Imóveis da Serventia de Porto Alegre–RS João Pedro Lamana Paiva, tal instituto visa agilizar a prática do procedimento, pois os tribunais se encontram abarrotados e pelos meios judiciais levam até mesmo anos para se concretizar o processo, desta forma, o procedimento discutido, acarreta em

³⁰ GRANDE JUNIOR, Cláudio. **Mais alguns passos na “desjudicialização” do reconhecimento de usucapião sobre imóveis**. Centro de Estudos Jurídico da Procuradoria Geral do Estado, Goiânia, n. 33. Set. 2017. Disponível em: https://www.academia.edu/34799549/MAIS_ALGUNS_PASSOS_NA_DESJUDICIALIZA%C3%87%C3%83. Acesso em 07 out. 2021

³¹ FERNANDES, Oton. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: O silêncio agora é CONCORDÂNCIA**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, Agosto 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59801/usucapiao-extrajudicial>. Acesso em 07 out. 2021

³² BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Artigo 5º, XXXV**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 18 nov. 2021.

³³ CERUTTI, Débora. **O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO: NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**. Univates. jun. 2019. Disponível em: <file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%202/quant%20ao%20provimento.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

uma maior simplicidade e agilidade para que o interessado realize a aquisição da propriedade, bastando que se enquadre em todas as condições exigidas por tal procedimento, podendo então, requerer ao Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto da usucapião, para que seja feita a devida análise do título.³⁴

O doutrinador José Eduardo Alvim faz um importante apontamento quanto a celeridade, que segundo ele, deve haver agilidade no processo para que este seja finalizado o mais breve possível, pois um resultado demorado pode vir a prejudicar os hipossuficientes, considerando que dependem de um resultado para sua sobrevivência.³⁵

A desjudicialização da usucapião alivia o judiciário, conseqüentemente promovendo uma qualidade maior nas análises e decisões processuais pelo magistrado, trazendo maior segurança jurídica a sociedade, e quanto a modalidade extrajudicial, permanece a segurança jurídica, pois cada etapa e exigência legal deve ser minuciosamente respeitada.³⁶

4 PROVIMENTO Nº65/2017

O Provimento nº 65/2017 foi editado pelo Conselho Nacional de Justiça, e veio regimentar a usucapião extrajudicial quanto as serventias extrajudiciais.³⁷

Yuri Shimada Oliveira explica que o provimento em discussão tem uma relevante função na usucapião extrajudicial, pois antes da lei 12.465/2017, haviam diversas falhas que acarretavam em várias dúvidas, fazendo com que na prática o procedimento não fosse tão eficaz, então com o provimento 65/2017 grande parte das

³⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis.** 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/OPROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em 19 set. 2021.

³⁵ ALVIM, José Eduardo Carreira. **Lei dos juizados especiais cíveis e criminais comentada e anotada.** Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2002.

³⁶ CORREA, C. F.; MENEZES, J. B. C. **A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis:** uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas? 90 Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça, Curitiba, v. 02, n. 02, p. 87-105, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaprocessojurisdicao/article/view/1599>. Acesso em: 18 nov. 2021.

³⁷ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 08 out. 2021.

dúvidas foram sanadas, facilitando para que os oficiais de registro de imóveis pudessem atuar de forma mais segura e efetiva.³⁸

Peter Panutto e Hugo Wingeter Ramalho afirmam que os cartórios extrajudiciais vêm contribuindo com a segurança jurídica e se evidenciando ao atuar paralelamente ao poder judiciário, praticando os procedimentos concedidos a eles extrajudicialmente, trazendo, portanto, maior alcance à ordem jurídica.³⁹

O procedimento extrajudicial da usucapião possuía muitas lacunas e incoerências que acarretavam dúvidas e dificultavam ainda mais o procedimento, que visava a celeridade, e que na prática não estava funcionando, desta forma, o provimento veio para trazer maior segurança jurídica e eficácia para o desempenho do tabelião de notas e para os registradores de imóveis.⁴⁰

O provimento nº65/2017 repete os principais requisitos da lei nº13.105/2015 do CPC que falam do procedimento, no entanto, de forma mais detalhada com relação aos documentos e à forma que os atos deverão ser praticados pelas serventias extrajudiciais.

O artigo 5º do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça vem ainda, trazendo as formalidades que devem ser observadas na produção da ata notarial anteriormente mencionada.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

³⁸ OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial**: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2021.

³⁹ PANUTTO, Peter; RAMALHO, Hugo Wingeter. **A gratuidade no procedimento da usucapião extrajudicial como forma de acesso à justiça**. Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE), 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/329795434_A_GRATUIDADE_NO_PROCEDIMENTO_DA_USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_COMO_FORMA_DE_ACESSO_A_JUSTICA. Acesso em: 18 nov. 2021.

⁴⁰ FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. UFSC. 10 dez. 2018. Disponível em: <file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%202/livros/usucapi%C3%A3o%20provimento.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.⁴¹

O artigo 10 do Provimento 65/2017 veio para colaborar com o deferimento do procedimento, pois, versa quanto a planta que não estando assinada pelos titulares dos direitos registrados na matrícula do imóvel que se pretende usucapir, ou ainda, na falta de expressa anuência, os indivíduos serão notificados para que expressem consentimento dentro de quinze dias, e permanecendo estes inertes, será julgado como concordância dos mesmos.⁴²

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.⁴³

O doutrinador Brandelli salienta ainda que, anteriormente ao provimento discutido, o antigo texto parágrafo segundo do artigo 216-A da lei nº6.015/73, entendia que no caso de inércia era interpretado como discordância, pois não era mencionado o que fazer nesta situação, fato este, que bloqueava o prosseguimento da prática do instituto.⁴⁴

⁴¹ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 08 out. 2021.

⁴² BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 03 nov. 2021.

⁴³ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 04 nov. 2021.

⁴⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião extrajudicial**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

4.1 QUANTO AOS EMOLUMENTOS

O provimento também passou a exigir que se declarasse o valor venal do imóvel ou valor aproximado de mercado, requisito necessário em razão do artigo 26 que dispõe sobre a forma de cobrança dos emolumentos de atos praticados pelas Serventias, sendo, portanto, o valor declarado utilizado em substituição ao que seria o valor da causa no processo judicial, servindo de base para que seja feita a cobrança dos emolumentos.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.⁴⁵

No entanto, ainda com a redação do art. 26 do Provimento nº 65/2017 do CNJ, restam insuficiências legais neste sentido, como quanto ao custo dos emolumentos e o benefício da justiça gratuita, que é um direito fundamental e não pode limitar-se ao Poder Judiciário, deve se estender a esfera extrajudicial também.⁴⁶

⁴⁵ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 03 nov. 2021.

⁴⁶PANUTTO, Peter; RAMALHO, Hugo Wingeter. **A gratuidade no procedimento da usucapião extrajudicial como forma de acesso à justiça**. Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE), 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/329795434_A_GRATUIDADE_NO_PROCEDIMENTO_DA_USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_COMO_FORMA_DE_ACESSO_A_JUSTICA. Acesso em: 18 nov. 2021.

Desta forma, como o cartório mesmo sendo um órgão privado, presta serviço público, deve-se ater as políticas públicas que estabelecem o acesso a gratuidade de justiça, não deixando os menos favorecidos sem amparo.⁴⁷

4.2 QUANTO A POSSIBILIDADE DE ANÁLISE DO REGISTRADOR EM CASO DE IMPUGNAÇÃO

Outra alteração de grande relevância feita pelo provimento consta no artigo 18, que dispõe que o oficial de registro de imóveis poderá promover a mediação e conciliação entre as partes interessadas, nos casos em que houver a impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial por parte de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, vindo portanto, a promover a maior celeridade do procedimento, evitando que seja destinado ao judiciário⁴⁸, conforme disposição abaixo:

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

⁴⁷ PANUTTO, Peter; RAMALHO, Hugo Wingeter. **A gratuidade no procedimento da usucapião extrajudicial como forma de acesso à justiça**. Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE), 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/329795434_A_GRATUIDADE_NO_PROCEDIMENTO_DA_USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_COMO_FORMA_DE_ACESSO_A_JUSTICA. Acesso em: 18 nov. 2021

⁴⁸ FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. UFSC. 10 dez. 2018. Disponível em: <file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%20/livros/usucapi%C3%A3o%20provimento.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.⁴⁹

Não havendo êxito na conciliação ou mediação, mantendo-se a impugnação, o registrador de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião e entregará os autos do pedido da usucapião acompanhados do relatório circunstanciado ao requerente, mediante recibo. Neste caso a parte requerente poderá prosseguir com o procedimento pela via judicial.⁵⁰

Percebe-se, portanto, que as alterações vêm para aliviar a sobrecarga processual, desafogando os meios judiciais e tornando uma realidade mais acessível os meios extrajudiciais da usucapião, que até então raramente eram possíveis de serem resolvidos diretamente nos cartórios.

4.3 A INOVAÇÃO TRAZIDA PELO PROVIMENTO Nº 121, DE 13 DE JULHO DE 2021

O Provimento nº121/2021 do CNJ veio alterando o Provimento nº65/2017 do CNJ, passando a dispensar a exigência do reconhecimento de firma na procuração para autuação na Usucapião Extrajudicial.⁵¹

O artigo 4º do Provimento nº65/2017 do CNJ versa sobre os documentos necessários para que o procedimento da usucapião extrajudicial possa ser realizado no cartório de registro de imóveis, levando em conta que o requerimento extrajudicial deve ser feito pelo advogado constituído por procuração pelo usucapiente, contudo, o Provimento nº121/2021 do CNJ extinguiu o requisito do reconhecimento de firma⁵², conforme disposição abaixo:

⁴⁹ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 03 nov. 2021.

⁵⁰ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 03 nov. 2021.

⁵¹ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 121/2021, de 13 de julho de 2021.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original2049402021072260f9d9e475618.pdf>. Acesso em: 17 nov. 2021.

⁵² MARTINS, Julio. **A procuração dada ao advogado na usucapião extrajudicial precisa ter firma reconhecida?**, 26 jul. 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/92119/a-procuracao-dada-ao-advogado-na-usucapiao-extrajudicial-precisa-ter-firma-reconhecida>. Acesso em: 17 nov. 2021.

Art. 1º O art. 4º, inciso VI, do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; (NR)”⁵³

A antiga redação do artigo 4º do Provimento nº65/2017 do CNJ entrava em contradição com o Estatuto da Advocacia e com o CPC/2015 que não obriga o reconhecimento de firma na procuração do advogado constituído por seus clientes.⁵⁴

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho discutiu-se sobre a usucapião extrajudicial, que foi instituído pelo Código de Processo Civil de 2015 e posteriormente por meio do Provimento nº65/2017 do Conselho Nacional de Justiça foi aperfeiçoado, pois apenas com as hipóteses do Código de Processo Civil, as especificidades da usucapião extrajudicial não eram atendidas pois, trata-se de um processo de grande complexidade.

O Provimento nº65 veio com o objetivo de atender as lacunas procedimentais da usucapião, pois, eram grandes as imprecisões enfrentadas pelos profissionais do direito, as alterações feitas pelo provimento foram discutidas neste estudo.

Um das principais alterações que se pode destacar, é quanto aos emolumentos direcionados aos notários e registradores. No texto da lei não estava previsto como se daria tal remuneração, o provimento trouxe que as custas e emolumentos terão como base de cálculo o valor venal do imóvel, e ainda, que certidões, buscas e diligências serão cobradas normalmente conforme a tabela de custas preestabelecidas de cada estado.

Mesmo sanada a dúvida quanto à forma de pagamento aos cartorários, permanece o problema quanto a justiça gratuita em decorrência das brechas legais que ainda não foram resolvidas neste provimento, quanto aos tais beneficiários. A discussão que permanece é sobre a quem recairia esses ônus, por se tratar de procedimento extrajudicial.

⁵³ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 121/2021, de 13 de julho de 2021**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original2049402021072260f9d9e475618.pdf>. Acesso em: 17 nov. 2021.

⁵⁴ MARTINS, Julio. **A procuração dada ao advogado na usucapião extrajudicial precisa ter firma reconhecida?**, 26 jul. 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/92119/a-procuracao-dada-ao-advogado-na-usucapiao-extrajudicial-precisa-ter-firma-reconhecida>. Acesso em: 17 nov. 2021.

Outra alteração dada pelo provimento em estudo foi quanto a possibilidade de análise do registrador em caso de impugnação, em determinados casos podendo até mesmo viabilizar a conciliação, desta forma distanciando a possibilidade de o procedimento se judicializar sem que realmente haja litígio.

Percebe-se que a alteração vem para resolver de forma efetiva o problema da sobrecarga processual, desafogando os meios judiciais e tornando uma realidade mais palpável os meios extrajudiciais da usucapião, que até então dificilmente eram possíveis de serem resolvidos diretamente nos cartórios.

REFERÊNCIAS

ALVIM, José Eduardo Carreira. **Lei dos juizados especiais cíveis e criminais comentada e anotada**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2002

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2013

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião extrajudicial**: de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Artigo 5º, XXXV.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 18 nov. 2021

BRASIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. **Lei nº 13.105/2015, de 16 de março de 2015. Artigo 1.071.** [S. l.], 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 set. 2021

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf. Acesso em: 08 out. 2021

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 121/2021, de 13 de julho de 2021.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original2049402021072260f9d9e475618.pdf>. Acesso em: 17 nov. 2021

BRASIL. Lei 6.001 de 10 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre o Estatuto do Índio.** DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 06 out. 2021

BRASIL. Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Código de Processo Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 18 nov, 2021

BRASIL. Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2001. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 jun. 2011, republicado em 20 jun. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 18 nov. 2021

CERUTTI, Débora. **O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO: NOTAS ACERCA DO PROVIMENTO N.º 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**. Univates. jun. 2019. Disponível em: <file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%202/quanto%20ao%20provimento.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021

CORREA, C. F.; MENEZES, J. B. C. **A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis**: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas? 90 Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça, Curitiba, v. 02, n. 02, p. 87-105, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaprocessojurisdiacao/article/view/1599>. Acesso em: 18 nov. 2021

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.4.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v.4, p.195.

DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos**: comentadas, doutrina, jurisprudência e questões de concursos. 3. ed., Salvador: JusPodivm, 2018

FERNANDES, Oton. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: O silêncio agora é CONCORDÂNCIA**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, Agosto 2017 Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59801/usucapiao-extrajudicial>. Acesso em 07 out. 2021

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. UFSC. 10 dez. 2018. Disponível em: <file:///C:/Users/Marcos%20Ant%C3%B4nio/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/tcc%202/livros/usucapi%C3%A3o%20provimento.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021

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

GRANDE JUNIOR, Cláudio. **Mais alguns passos na “desjudicialização” do reconhecimento de usucapião sobre imóveis**. Centro de Estudos Jurídico da Procuradoria Geral do Estado, Goiânia, n. 33. Set. 2017. Disponível em:

https://www.academia.edu/34799549/MAIS_ALGUNS_PASSOS_NA_DESJUDICIALIZA%C3%87%C3%83. Acesso em 07 out. 2021

KNOERR, Fernando Gustavo; FREITAS, Riva Sobrado. **DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL I**. XXVII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI PORTO ALEGRE – RS, nov. 2018. Disponível em: <http://site.conpedi.org.br/publicacoes/34q12098/g8pcvz8a/9Ot4MKrXij86vBty.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021

KUMPEL, Vitor Frederico; RALDI, Rodrigo Pontes. **O novo CPC e suas implicações na atividade notarial e registral II: o instituto da usucapião administrativa**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/237018/o-novo-cpc-e-suas-implicacoes-na-atividade-notarial-e-registral-ii-o-instituto-da-usucapiao-administrativa>. Acesso em 18 nov. 2021

MARTINS, Julio. **A procuração dada ao advogado na usucapião extrajudicial precisa ter firma reconhecida?**, 26 jul. 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/92119/a-procuracao-dada-ao-advogado-na-usucapiao-extrajudicial-precisa-ter-firma-reconhecida>. Acesso em: 17 nov. 2021

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2016

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis**. 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2016/07/OPROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em 19 set. 2021

PANUTTO, Peter; RAMALHO, Hugo Wingeter. **A gratuidade no procedimento da usucapião extrajudicial como forma de acesso à justiça**. Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE), 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/329795434_A_GRATUIDADE_NO_PROCEDIMENTO_DA_USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_COMO_FORMA_DE_ACESSO_A_JUSTICA. Acesso em: 18 nov. 2021

SOUSA JÚNIOR, José Lopes de. **Usucapião Especial Urbana e a Função Social da Propriedade**. 8.ed. Ceará: Themis, 2010. E-book. Disponível em: <http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/183/173>. Acesso em: 18 nov. 2021

TARTUCE, Flávio. **A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL**. Disponível em: <http://www.mp.ce.gov.br/orgaos/CAOCC/dirFamilia/artigos/Tartuce.PDF>. Acesso em 07 nov.2017

AGRADECIMENTOS

À Deus, pela minha vida, por ter me dado capacidade de ultrapassar todos os obstáculos encontrados ao longo do curso e por ter me abençoado durante esse ciclo.

Aos meus pais, Marcos e Marcia, que são meu maior exemplo de força e dedicação, que me incentivaram e não mediram esforços para me ajudar a realizar esse sonho.

Às minhas amigas que caminharam essa jornada de cinco anos comigo tornando meus dias mais felizes e leves, Amanda, Beatriz, Isabella, Marina e Milena.

Aos professores que guiaram meu aprendizado até aqui, em especial à minha orientadora Ana Cleusa, com quem pude contar com sua dedicação e disponibilidade ao me orientar para melhor concluir meu trabalho.

Ao Dr. George Rodrigues da Silveira Neto, que me concedeu minha primeira oportunidade de estágio e me apresentou o direito imobiliário, sempre transmitindo seu conhecimento com grande maestria.

À Angelita, que com paciência e dedicação me instruiu com seu vasto conhecimento, me auxiliando como amiga e profissional.

Aos demais profissionais que me acolheram como estagiária e foram fundamentais no meu desenvolvimento acadêmico, Dr. Paulo Pavolack, Dr. Raphael Chamorro, e Dr. Clayton Battanin, pela oportunidade, paciência e por me ensinarem a prática dos conhecimentos que adquiri durante a faculdade.

Sou grata a todos que de alguma forma, participaram dessa etapa tão importante em minha vida.