Modalidades da ata notarial de usucapião extrajudicial e procedimento do registro perante o ofício de imóveis

Modalities of the notarial certificate in extrajudicial adverse possession and the registration procedure before the real estate registry office

Aliliane Dankar Soares[1]
Simmel Sheldon de Almeida Lopes[2]

COMO CITAR
SOARES, Aliliane Dankar; LOPES, Simmel Sheldon de Almeida. Modalidades da ata notarial de usucapião extrajudicial e procedimento do registro perante o ofício de imóveis. In: OLIVEIRA, Emanuelle Góes (org.). **Desafios do Direito Contemporâneo**: volume 16. Rio Branco: Momento Jurídico, 2026. p. 532-564. ISBN 978-65-978356-4-5.

RESUMO

Introdução. O estudo discorre sobre as Modalidades de Atas Notariais de Usucapião, com ênfase na participação do tabelião de notas e do oficial de registro de imóveis na confecção e registro desse documento. **Objetivo.** Procedeu-se ao estudo das disposições normativas vigentes que regulamentam e possibilitam a realização da usucapião pela via extrajudicial, bem como da análise do posicionamento de renomados doutrinadores acerca dos impactos decorrentes dessas mudanças no ordenamento jurídico brasileiro. **Método.** Por meio da abordagem qualitativa de pesquisa, com referencial teórica na via extrajudicial, produz-se uma análise esclarecendo a distinção desse ato jurídico da via judicial para a via extrajudicial como forma de celeridade e desobstrução da justiça. **Resultados.** A atribuição de fé pública aos tabeliães de notas e aos oficiais de registro de imóveis, aliada à participação de profissionais especializados, como advogados, engenheiros e demais técnicos habilitados, possibilitou a realização do procedimento de forma mais célere, simplificada e desburocratizada. A ata notarial assume papel fundamental

[1] Discente do 8º período do curso de bacharelado em Direito pelo Centro Universitário Uninorte.
[2] Docente do Centro Universitário Uninorte. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Acre (UFAC). Especialista em Direito Administrativo e Orçamentário e em Direito de Família. Advogado. Servidor público municipal.

como instrumento de comprovação dos fatos e circunstâncias relacionados à posse, contribuindo para a efetividade da prestação jurídica e para a concretização dos princípios da celeridade, segurança jurídica e acesso à justiça. **Conclusão.** Dessa forma, evidencia-se que a possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial trouxe significativas mudanças no ordenamento jurídico brasileiro, incentivando a busca por mecanismos extrajudiciais como importantes meios de resolução de conflitos e de efetivação de direitos, especialmente por proporcionar maior celeridade, eficiência e segurança jurídica ao procedimento.

Palavras-chave: Usucapião. Tabelião de notas. Registro de imóveis. Extrajudicial. Ata notarial.

ABSTRACT

Introduction. This study addresses the different modalities of notarial deeds for adverse possession, with emphasis on the role of notaries and real estate registrars in the preparation and registration of these documents. **Objective.** The study examines the applicable legal provisions governing and enabling the recognition of adverse possession through extrajudicial proceedings, as well as the views of renowned legal scholars regarding the effects of these changes on the Brazilian legal system. **Method.** Using a qualitative research approach and a theoretical framework focused on extrajudicial proceedings, this study analyzes the distinction between judicial and extrajudicial adverse possession proceedings, particularly as an alternative for promoting procedural efficiency and reducing the burden on the courts. **Results.** The public faith vested in notaries and real estate registrars, combined with the participation of specialized professionals, such as attorneys, engineers, and other qualified technical experts, has enabled the procedure to be conducted more efficiently, simply, and with fewer bureaucratic requirements. The notarial deed plays a fundamental role as an instrument for establishing facts and circumstances relating to possession, thereby contributing to the effectiveness of legal proceedings and to the implementation of the principles of procedural efficiency, legal certainty, and access to justice. **Conclusion.** Therefore, the possibility of recognizing adverse possession through extrajudicial proceedings has brought significant changes to the Brazilian legal system, encouraging the use of extrajudicial mechanisms as important means of dispute resolution and the enforcement of legal rights, particularly by providing greater efficiency, effectiveness, and legal certainty throughout the procedure.

Keywords: Adverse possession. Notary public. Real estate registry. Extrajudicial proceedings. Notarial deed.

INTRODUÇÃO

O presente artigo tem por objetivo analisar a função desempenhada pelos Tabelionatos de Notas na lavratura das Atas Notariais de Usucapião, bem como a atuação dos Oficiais de Registro de Imóveis no processamento e no registro decorrentes desses atos.

Considerando a complexidade e os desafios inerentes ao reconhecimento da usucapião, bem como o expressivo volume de demandas submetidas ao Poder Judiciário, a possibilidade de processamento da usucapião pela via extrajudicial representa importante mecanismo de desjudicialização. Essa alternativa contribui para a redução da sobrecarga do poder judiciário, ao possibilitar que determinadas demandas sejam solucionadas perante as serventias extrajudiciais, de maneira mais célere, eficiente e simplificada, sem comprometer a segurança jurídica do procedimento.

Sob outra perspectiva, a atuação conjunta de profissionais legalmente habilitados e tecnicamente capacitados, a exemplo de advogados, engenheiros e demais profissionais envolvidos no procedimento, confere maior segurança e robustez à instrução documental, contribuindo para a adequada comprovação dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião e, consequentemente, para a efetividade e a celeridade do procedimento extrajudicial.

Dessa forma, ao abordar as diferentes modalidades e possibilidades de utilização da ata notarial no procedimento de usucapião extrajudicial, este trabalho busca contribuir para uma compreensão mais ampla acerca do instituto, de seus requisitos e de sua aplicação prática, promovendo uma análise crítica e propositiva sobre a atuação dos profissionais envolvidos e sobre a relevância dos mecanismos extrajudiciais para a efetivação do direito à propriedade e para o acesso à justiça.

1 FUNDAMENTOS DA USUCAPIÃO E DA VIA EXTRAJUDICIAL

Historicamente, a usucapião nasceu, primordialmente, para sanar vícios de títulos aquisitivos e posteriormente passou a configurar a principal fonte de transformação de posse em propriedade através do tempo comprovado. Pode-se dizer que a transformação da posse em domínio, ocorre através do tempo, que mediante uma simples dominância material, consolida o direito do possuidor (Dantas; Câmara, 1979, p. 26).

Diante disso, o domínio (ou propriedade) caracteriza-se pela plena submissão da coisa à vontade de seu titular, conferindo-lhe poderes, como a faculdade de excluir terceiros de sua fruição, configurando-se, assim, como elemento central e distintivo dos direitos reais; nesse sentido, em razão de sua relevância e da necessidade de sistematização dessas prerrogativas, o legislador brasileiro previu, na Lei nº 10.406 de 2002 (Código Civil), um capítulo específico que consagra um rol taxativo de direitos reais, dentre os quais sobressai a propriedade, nos termos do art. 1.225, inciso I.

Vale ressaltar então, que a posse ocorre quando alguém exerce algum dos poderes inerentes à propriedade, de forma plena ou não. Esses poderes, que são: usar, gozar, dispor e reivindicar, são fundamentais e determinantes na qualificação de posseiro hábil à solicitação de regularização de sua propriedade, conforme previsto no Código Civil:

> Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.
>
> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Um importante critério de distinção de um mero posseiro (detenção ou posse precária) para um posseiro hábil a direitos reais (*ad usucapionem)*, é o *Animus Domini*. Isso ocorre quando o ocupante pratica atos que

externalizam a sua vontade de ser dono daquele bem. Em outras palavras, ocorre quando ele age como dono. Essa ação pode ocorrer através de benfeitorias, construções, reformas, limpeza, cerca, manutenção e, muitas vezes, pagamento de impostos, ocasionando assim, o cumprimento da função social da propriedade.

> O possuidor usucapiente não reconhece a supremacia do direito alheio, nem se sujeita a outra vontade superior, não se contentando com a posse pura e simplesmente. Trata-se de uma posse qualificada. É necessário que o usucapiente demonstre possuir o imóvel como se fosse dono e não como mero possuidor com ânimo de posse que tem a coisa à sua disposição (corpus). Essa vontade deve exteriorizar-se com a prática de atos que revelam agir o usucapiente como proprietário. Em outras palavras, não importa a vontade interna, mas a manifestação exterior de vontade de ser dono no meio social. (Miranda; Mello; Lago; Bottega, 2020, p.21)

Outros critérios essenciais incluem: a) a posse mansa e pacífica, que se configura quando exercida sem qualquer oposição ou contestação do proprietário, sendo certo que eventual manifestação formal em sentido contrário rompe sua mansidão; e b) a posse contínua, compreendida como aquela mantida de forma ininterrupta, sem descontinuidade ao longo do tempo.

No entanto, a Constituição Federal de 1988, posteriormente reafirmada pelo Código Civil brasileiro (art. 102), impõe relevantes limitações ao exercício da posse ao estabelecer que os bens públicos não se sujeitam à usucapião. Assim, os bens pertencentes à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios são insuscetíveis de aquisição por usucapião, uma vez que se encontram protegidos pelos atributos da imprescritibilidade, ou seja, não se extinguem pelo decurso do tempo e da inalienabilidade relativa, que restringe sua livre disposição, em resguardo ao interesse coletivo. Nesse contexto, enquadram-se como bens públicos, entre outros, escolas, praias, hospitais públicos, terras devolutas, terrenos de marinha, prédios públicos, praças, áreas de preservação ambiental, bem

como áreas de assentamento ou destinadas à reforma agrária sob a titularidade do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Ademais, considerando que o *animus domini* constitui requisito determinante para a configuração da usucapião, a posse precária, ou seja, aquela decorrente de relações como comodato, locação, entre outras, não se presta à sua aquisição, porquanto o possuidor tem ciência de que não exerce domínio sobre o bem; igualmente, não são aptas à usucapião as posses de origem violenta ou clandestina, enquanto não cessados os respectivos vícios, conforme acrescenta Gomes (1978, p. 37), "não gozam tais pessoas de proteção direta, assim se forem turbados no uso e gozo da coisa, devem dirigir-se à pessoa que lhes conferiu a detenção, para que esta, invoque a proteção possessória".

É fundamental destacar a observância desses critérios, uma vez que, na prática, é recorrente que o Poder Judiciário julgue improcedentes os pedidos de usucapião quando não demonstrado, de forma clara e suficiente, o preenchimento desses requisitos essenciais, considerados indispensáveis para a configuração válida da aquisição da propriedade por essa modalidade.

Figura 1: Justiça nega pedido de usucapião em área de proteção ambiental em Natal.



Fonte: Diário do RN, 2026.

1.1 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Considerando a multiplicidade de situações fáticas e a necessidade de tutelar o maior número possível de direitos, o legislador previu diversas modalidades de usucapião, cada qual dotada de requisitos próprios e elementos específicos que condicionam sua incidência.

Para a formalização da usucapião, exige-se a presença de determinados pressupostos, os quais se classificam em gerais e específicos. Os requisitos gerais, comuns a todas as espécies, são: (a) a posse; (b) a existência de coisa hábil ou suscetível de usucapião; e (c) o decurso do tempo. Por sua vez, os requisitos específicos, aqueles exigidos apenas em determinadas modalidades, consistem em: (a) o justo título; e (b) a boa-fé.

O justo título configura-se como o instrumento juridicamente apto à transferência da propriedade, ou que assim deveria ser considerado. Trata-se de documento que confere ao possuidor a legítima expectativa de titularidade sobre o bem, fazendo-o acreditar que adquiriu validamente a propriedade. Contudo, em razão da ausência de registro ou da existência de vícios em sua formação, tal instrumento não produz os efeitos necessários à efetiva transferência do domínio. Ainda assim, tais circunstâncias não afastam a posse exercida pelo adquirente, tampouco descaracterizam sua relação de domínio fático sobre o bem.

> Justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial. (Farias; Rosenvald, 2007, p. 277)

Já a boa-fé constitui um dos princípios fundamentais do ordenamento jurídico, estabelecendo um padrão ético de conduta a ser observado pelas partes nas relações jurídicas. No âmbito do Direito Civil, especialmente no que se refere à posse e à usucapião, a boa-fé traduz-se na crença legítima do possuidor de que exerce um direito sobre determinado bem de forma lícita e sem vícios. Trata-se, portanto, da convicção de que a aquisição ou o exercício da posse não afronta o direito de terceiros. Nesse sentido, a boa-fé atua como elemento essencial para a consolidação de determinadas situações jurídicas, inclusive como fundamento para a aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva.

> A boa-fé costuma ser atrelada ao justo título, embora se trate de realidade jurídica autônoma. Acham-se ambos intimamente irmanados, sendo o título o ato exterior que justifica a posse e motiva a boa-fé. Esta é a integração ética do justo título e reside na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade. (Pereira, 2004, p. 149)

Há a possibilidade de usucapião de bens móveis e imóveis; contudo, o presente estudo restringe-se à análise das modalidades incidentes sobre bens imóveis. No ordenamento jurídico brasileiro, a usucapião imobiliária apresenta-se em três espécies fundamentais: ordinária, extraordinária e especial. Esta última, por sua vez, subdivide-se em rural, também denominada *pro labore*, e urbana, a qual compreende as modalidades individual, coletiva e familiar. Cumpre mencionar, ainda, a existência da usucapião indígena, disciplinada pela Lei nº 6.001/73 (Estatuto do Índio); entretanto, em razão de suas peculiaridades e de seu regime jurídico específico, não será objeto de análise no presente tópico.

1.1.1 Modalidades ordinária e extraordinária

A usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil, caracteriza-se pela aquisição da propriedade mediante o exercício de posse contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo de dez anos, desde que presentes o justo título e a boa-fé. Trata-se, portanto, de modalidade que exige a conjugação de requisitos objetivos e subjetivos, aptos a demonstrar a legitimidade da posse exercida. O prazo legal poderá ser reduzido para cinco anos, conforme dispõe o parágrafo único do referido dispositivo, quando o imóvel houver sido adquirido onerosamente, com fundamento em registro posteriormente cancelado por motivo relevante, desde que o possuidor nele tenha estabelecido sua moradia habitual ou realizado investimentos de relevante interesse social e econômico, conforme se evidencia:

> Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
>
> Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Com o objetivo de tutelar situações possessórias prolongadas no tempo, o Código Civil prevê a modalidade de usucapião extraordinária, disciplinada no art. 1.238. Trata-se da espécie mais abrangente, uma vez que dispensa a presença de justo título e de boa-fé, fundamentando-se essencialmente no decurso do tempo. "A usucapião extraordinária caracteriza-se pela maior duração da posse e por dispensar o justo título e a boa-fé" (Gomes; Theodoro Júnior, 2002, p. 145).

Para sua configuração, exige-se a posse contínua, mansa e pacífica, exercida com ânimo de dono, pelo prazo de quinze anos. Esse lapso temporal poderá ser reduzido para dez anos caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, evidenciando o cumprimento da função social da propriedade.

> Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
>
> Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

1.1.2 Modalidades especiais

A primeira modalidade de usucapião especial refere-se à usucapião urbana, prevista na Constituição Federal de 1988 e regulamentada pelo art. 1.240 do Código Civil. Trata-se de espécie que estabelece requisitos específicos e cumulativos para sua configuração. Exige-se que o imóvel urbano possua área de até 250 m², seja utilizado para moradia própria ou de sua família, que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural, e que exerça a posse de forma contínua, mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo de cinco anos ininterruptos.

Nessa modalidade de usucapião, não se admite a soma de posses em favor do sucessor singular, uma vez que se exige o exercício de posse pessoal, contínua e voltada à moradia, desde o início do lapso temporal.

Ademais, a prescrição aquisitiva, nessa hipótese, possui caráter único. Assim, aquele que adquirir a propriedade de bem imóvel por meio dessa espécie de usucapião não poderá dela se valer novamente, ainda que em localidade diversa, em razão da limitação expressamente imposta pelo ordenamento jurídico no parágrafo 2º do artigo anteriormente mencionado.

Ainda no âmbito da usucapião especial urbana, o ordenamento jurídico contempla duas modalidades específicas: a usucapião especial urbana familiar, também denominada usucapião por abandono do lar, e a usucapião urbana coletiva.

No que se refere à primeira, o Código Civil, em seu art. 1.240-A, estabelece como requisitos a posse direta, exclusiva e ininterrupta, pelo prazo mínimo de dois anos, sobre imóvel urbano cuja propriedade seja anteriormente compartilhada com ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado o lar, exigindo-se, ainda, que o bem seja utilizado para moradia própria ou de sua família, bem como que o possuidor não seja titular de outro imóvel, urbano ou rural. Dispõe, ademais, o parágrafo único do referido dispositivo que o direito à aquisição da propriedade por essa modalidade somente poderá ser reconhecido uma única vez ao mesmo possuidor. Ressalta-se, ainda, que o abandono do lar deve ocorrer de forma voluntária e sem a formalização de partilha de bens, não se configurando, por exemplo, nas hipóteses em que o afastamento decorra de situação de violência doméstica, circunstância que afasta a caracterização do abandono para fins de usucapião.

Já a usucapião urbana coletiva, regulamentada pelo art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), destina-se à regularização de núcleos urbanos informais ocupados por possuidores exerçam posse mansa, pacífica e ininterrupta, por prazo superior a cinco anos, sem oposição. Nessa

modalidade, exige-se que a área total ocupada, dividida pelo número de possuidores, não ultrapasse 250 m² por pessoa, bem como que os ocupantes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Ademais, o parágrafo primeiro do referido dispositivo admite a soma das posses, desde que contínuas, possibilitando a contagem do tempo exercido por antecessores para fins de configuração do lapso temporal necessário à aquisição da propriedade.

Por fim, a usucapião especial rural, também denominada *pro labore*, prevista no art. 1.239 do Código Civil, estabelece requisitos específicos para sua configuração. Exige-se que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, e que exerça posse mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono, pelo prazo mínimo de cinco anos, sobre área situada em zona rural não superior a cinquenta hectares. Ademais, é necessário que o imóvel seja utilizado para sua moradia habitual e que seja tornado produtivo por seu trabalho ou de sua família, evidenciando o cumprimento da função social da propriedade. Assim como na usucapião especial urbana, dispensa-se a exigência de justo título e de boa-fé, os quais, se presentes, terão apenas valor probatório. Ressalte-se, ainda, que tal modalidade possui caráter personalíssimo, razão pela qual não se admite sua invocação por pessoa jurídica, preservando-se sua finalidade social e familiar.

1.2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO

A ação de usucapião, pelo procedimento judicial, encontra fundamento no art. 1.241 do Código Civil, o qual dispõe que o possuidor poderá requerer ao juiz a declaração de aquisição da propriedade imóvel mediante usucapião. Trata-se, portanto, de instrumento voltado à regularização da posse, com a consequente consolidação do domínio em favor do possuidor que preencha os devidos requisitos legais.

Todavia, diante da necessidade de conferir maior celeridade aos procedimentos e de reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário, em consonância com a tendência de desjudicialização no direito brasileiro, o orde-

namento jurídico passou a admitir a usucapião pela via extrajudicial. Tal possibilidade foi introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015 e regulamentada pelo art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), inserindo-se no contexto de ampliação dos mecanismos extrajudiciais, a exemplo do divórcio e do inventário realizados em cartório.

Ademais, a regulamentação promovida pelo Conselho Nacional de Justiça, por meio do Provimento nº 149/2023, conferiu maior sistematização e efetividade ao procedimento extrajudicial de usucapião, estabelecendo diretrizes que viabilizam sua aplicação prática de forma mais segura e uniforme.

Nesse contexto, não se pode afirmar que houve diminuição da importância do Poder Judiciário na análise das demandas possessórias e dominiais. Ao contrário, a via extrajudicial representa mecanismo complementar, destinado a desafogar o Judiciário quanto a questões de natureza predominantemente administrativa, contribuindo para a celeridade, economia processual e eficiência da prestação jurisdicional.

2 MODALIDADES DA ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O principal instrumento utilizado para a formalização do pedido de usucapião pela via extrajudicial é a ata notarial. Trata-se de documento lavrado em cartório de notas, submetido a critérios e regulamentação específicos, cuja veracidade é atestada pelo tabelião ou por seus prepostos autorizados, todos dotados de fé pública. "Os documentos produzidos por agentes públicos dotados de fé pública são considerados autênticos, sendo seu conteúdo presumido verdadeiro, em razão da confiança e da autoridade que lhes são inerentes" (Alves; Pilati, 2015, p. 81).

A ata notarial consiste em instrumento público por meio do qual o tabelião, a requerimento de pessoa capaz ou de seu representante legal e acompanhada por seu advogado ou defensor público, formaliza relato fiel dos fatos por ele percebidos diretamente, sem emissão de opiniões, juízos

de valor ou conclusões. Limita-se, portanto, à narração objetiva dos acontecimentos, tal como verificados por seus sentidos, materializando-os com precisão. Tal documento possui relevante força probatória, cuja veracidade é presumida (juris tantum), podendo ser afastada apenas mediante decisão judicial transitada em julgado.

> A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio. (Brandelli, 2016, p. 74)

Nesse sentido, conceitua-se a ata notarial como instrumento público destinado à produção de prova documental acerca de fatos e circunstâncias já ocorridos ou em curso, desde que suscetíveis de percepção direta e de fiel consignação pelo notário. Por meio dela, o tabelião ou preposto autorizado atesta, sob o manto da fé pública, que os fatos presenciados e narrados correspondem à realidade, consignando-os no livro de notas de forma íntegra e fidedigna.

> Este poder tem apenas a atribuição constitucional de fiscalizar a atividade notarial e de registro. O Judiciário pode editar normas que regulam a atividade dos notários e registradores. Geralmente são estabelecidas pela corregedoria geral de justiça do Estado. O ingresso na atividade notarial e de registros se dá por concurso público. A perda da delegação se dá em cinco hipótese por sentença judicial transitada em julgado; por decisão decorrente de processo administrativo, assegurada ampla defesa; morte ou invalidez; renúncia; e aposentadoria facultativa. (Alves e Pilati, 2015, p. 45)

Com o objetivo de promover o contínuo aprimoramento dos serviços extrajudiciais, assegurando maior qualidade, profissionalismo e eficiência na atuação e na fiscalização dos notários e registradores, o Poder Judiciário do Estado do Acre, por meio do Provimento COGER nº 10/2016, procedeu à revisão do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Acre, onde afirma:

> Art. 346. 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.

Entretanto, com o objetivo de assegurar a segurança jurídica dos atos praticados, o Tabelião de Notas detém competência para recusar a lavratura de atas notariais ou escrituras públicas quando verificar que o ato pretendido afronta a lei, a moral, a ética ou os bons costumes. Tal prerrogativa revela-se essencial para a preservação da imparcialidade do notário, bem como para a proteção das partes envolvidas, garantindo a autenticidade, a veracidade e a confiabilidade das declarações e documentos apresentados; conforme dispõe o art. 349 do provimento supracitado: "O Tabelião de Notas deve recusar a prática do ato se o solicitante atuar, ou lhe solicitar atuação, em desconformidade com a moral, a ética, os bons costumes e a lei".

2.1 REQUISITOS DA ATA NOTARIAL

Com o objetivo de assegurar a legitimidade e a segurança jurídica da Ata Notarial, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Acre estabeleceu requisitos essenciais para sua lavratura, dentre os quais se destacam a indicação do local e da data da realização do ato, a identificação e qualificação do solicitante, bem como a narração circunstanciada e detalhada dos fatos constatados pelo tabelião, entre outros elementos indispensáveis à validade do ato notarial.

> Art. 347. A ata notarial conterá: I – local, data, hora de sua lavratura e, se diversa, a hora em que os fatos foram presenciados ou verificados pelo Tabelião de Notas; II – nome e qualificação do solicitante; III – narração circunstanciada dos fatos; IV – declaração de haver sido lida ao solicitante e, sendo o caso, às testemunhas; V – assinatura e sinal público do Tabelião de Notas.

Além disso, o Conselho Nacional de Justiça, compreendendo a seriedade dessas declarações, estabeleceu, através do Provimento 149/2023, diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de Imóveis, sob o qual é possível verificar a especificação dos critérios essenciais da ata notarial voltada para a usucapião. Como podemos observar:

> Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:
>
> I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:
>
> a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
>
> b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
>
> c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
>
> d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
>
> e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
>
> f) o valor do imóvel;
>
> g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Depreende-se, portanto, que a ata notarial deverá conter, além da qualificação completa do requerente, informações detalhadas acerca do lapso temporal e das características do exercício da posse, bem como da forma pela qual esta foi adquirida. Deverá, ainda, indicar o número das

matrículas dos imóveis relacionados ao ato, especialmente quando se tratar de mais de um imóvel ou de bens situados em circunscrições imobiliárias distintas, além da atribuição do respectivo valor do imóvel.

Ademais, nos casos em que o imóvel estiver regularmente registrado perante o Ofício de Registro de Imóveis, sua descrição deverá observar fielmente os dados constantes na matrícula imobiliária. Por outro lado, inexistindo registro anterior, a individualização do imóvel será realizada com base no mapa e no memorial descritivo, elaborados por profissional legalmente habilitado, conforme será analisado adiante.

Outrossim, outra especificidade prevista no referido provimento consiste no fato de que a Ata Notarial poderá ser lavrada em qualquer Tabelionato de Notas escolhido pelo solicitante, desde que a serventia esteja situada na circunscrição territorial em que o imóvel se encontra localizado.

> Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção 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.

2.1.1 Das provas específicas

Um dos maiores objetivos da ata notarial é a reunião de documentos que comprovem e especifiquem a posse do Solicitante. Esses documentos, são norteadores para o tabelião de notas, pois, através deles, é que conseguirá comprovar a espécie de Usucapião pretendida, o tempo de posse que ele exerce e o *animus domini*.

As provas apresentadas deverão ser verídicas e aptas a demonstrar a relação do solicitante com o imóvel objeto da usucapião, bem como evidenciar o exercício da posse de forma contínua e inequívoca. Para tanto, admite-se a utilização de todos os meios de prova legalmente possíveis que comprovem a vinculação do possuidor ao bem, inclusive documentos

relacionados à utilização, manutenção e exploração do imóvel, tais como contratos de prestação de serviços, entre outros.

Nesse contexto, poderão ser utilizados comprovantes de pagamento de impostos, notas fiscais, comprovantes eleitorais, fichas do IDAF, cheques, instrumentos particulares, comprovantes de consumo de energia elétrica, comprovantes de pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) de exercícios anteriores, além de quaisquer outros documentos idôneos aptos a comprovar a posse, conforme previsto no Art. 216-A, IV da Lei de Registros Públicos: " 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".

Além disso, o justo título torna-se extremamente necessário, fora da modalidade ordinária, quando o solicitante afim de integrar o seu tempo de posse, utilize do tempo de posse dos seus antecessores. Com o justo título, o tabelião conseguirá criar uma linha do tempo possessório, conforme descreve o Art. 1.243 do Código Civil:

> Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

2.1.2 Mapa e memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica

Outro documento indispensável para o requerimento da Ata Notarial de Usucapião pela via extrajudicial, conforme previsto no artigo anteriormente mencionado da Lei de Registros Públicos, é a apresentação do mapa e do memorial descritivo do imóvel, devidamente acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

> 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;
>
> V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

Esses documentos deverão estar devidamente georreferenciados, contendo as coordenadas no Datum SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas) e projeção UTM (Universal Transversa de Mercator), em observância às exigências técnicas aplicáveis, devendo, ainda, ser assinados por profissional legalmente habilitado, com o devido reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas apostas nas plantas e no memorial descritivo, a fim de assegurar a correta identificação, individualização e delimitação do imóvel objeto da usucapião, conferindo maior segurança jurídica ao procedimento extrajudicial, como descreve o art. 1.013, § 5º do Código de Normas do Acre.

> § 5º É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação da responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos casos em que couber.

Há a possibilidade de dispensa desses documentos quando o imóvel usucapiendo consistir em unidade autônoma integrante de condomínio edilício ou em lote regularmente instituído, hipótese em que será suficiente que o requerimento faça referência à descrição constante da respectiva matrícula imobiliária.

Dessa forma, o tabelião de notas e, posteriormente, o registrador de imóveis poderão verificar com precisão a área, o perímetro, a localização e os limites do bem a ser usucapido, conferindo maior segurança jurídica ao procedimento e evitando eventuais divergências registrais ou conflitos possessórios futuros.

2.1.3 Certidões distribuidores da justiça estadual e da Justiça Federal

Visando comprovar a mansidão, a pacificidade e a inexistência de interrupção da posse exercida sobre o imóvel usucapiendo, fazem-se igualmente necessárias as certidões dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal da comarca de localização do bem. Tais documentos possuem a finalidade de demonstrar a ausência de litígios, ações possessórias ou disputas judiciais envolvendo o imóvel, evidenciando, assim, o preenchimento do requisito da posse mansa e pacífica exigido para o reconhecimento da usucapião, nos termos do art. 401, inciso IV, do Provimento 149/2023.

> IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:
>
> a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
>
> b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
>
> c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

Entretanto, considerando que a finalidade dessas certidões é verificar a existência de oposição à posse exercida sobre o imóvel objeto da usucapião, a simples expedição de certidão positiva não configura, por si só, fator desqualificador do requisito da posse mansa e pacífica. Nesses casos, torna-se imprescindível analisar o conteúdo da demanda judicial existente, a fim de verificar se a ação em curso possui relação direta com o imóvel usucapiendo e se efetivamente representa ameaça, contestação ou oposição à posse que o requerente busca comprovar no procedimento de usucapião extrajudicial.

3 PROCEDIMENTO DE REGISTRO PERANTE O OFÍCIO DE IMÓVEIS

Por fim, é indispensável destacar o importantíssimo papel desempenhado pelos Registradores de Imóveis no procedimento de usucapião extrajudicial. É perante os Ofícios de Registro de Imóveis que a usucapião extrajudicial efetivamente se concretiza, uma vez que o Oficial Registrador, na qualidade de delegatário de serviço público investido de função com status constitucional, possui a atribuição de qualificar e depurar os direitos reais e obrigacionais com eficácia real passíveis de inscrição no fólio real do imóvel. Trata-se de atividade exercida em atendimento ao interesse público, devendo observar os princípios da legalidade, continuidade, regularidade, eficiência, segurança jurídica, atualidade, generalidade, modicidade e cortesia, conforme dispõe o Art. 881 do Provimento COGER nº 10/2016.

No âmbito da usucapião extrajudicial, o Oficial de Registro de Imóveis exerce função de elevada relevância, aproximando-se, em determinados aspectos, da atuação desempenhada pelo magistrado no procedimento judicial, na medida em que lhe compete conduzir o procedimento administrativo de forma transparente, técnica e em estrita conformidade com a legislação e o ordenamento jurídico. Todavia, sua atuação deve permanecer adstrita à análise administrativa e registral do pedido, não lhe sendo permitido emitir juízos subjetivos de valor, devendo atuar com imparcialidade, isonomia e observância aos princípios que regem a atividade notarial e registral.Parte superior do formulário

Parte inferior do formulário

3.1 FASE INICIAL: PRENOTAÇÃO E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

Apesar da Ata Notarial ser dotada de requisitos e qualificações, é no Registro de Imóveis que seu processamento será efetivado, conforme dispõe o Art. 402, § 3º do Provimento 149/2023 do CNJ:

> § 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.

Portanto, mediante requerimento assinado pelo advogado ou por defensor público devidamente constituído, o solicitante deverá dirigir-se ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição em que está localizado o imóvel, juntamente com Ata Notarial lavrada no tabelionato de notas, onde constara todos os documentos anteriormente mencionados, como: qualificação completa do solicitante, descrição do imóvel, Mapa e memorial descritivo e ART devidamente assinada profissional competente, conforme dispõe o artigo do provimento anteriormente mencionado.

Diante dessas circunstâncias, caberá ao registrador imobiliário proceder à análise minuciosa da documentação apresentada, devendo emitir nota fundamentada, pautada em seu livre convencimento motivado, a fim de cientificar o requerente acerca de eventuais irregularidades, ausência de documentos indispensáveis ou necessidade de correções, nos termos do art. 410, § 4º, do Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, do Conselho Nacional de Justiça.

Ademais, conforme dispõe o art. 414, §§ 1º e 2º, do referido Provimento, constatando o registrador que os documentos apresentados são insuficientes para viabilizar o registro da usucapião extrajudicial, poderá ser instaurado procedimento de justificação administrativa, destinado à complementação da prova necessária à formação de seu convencimento. Nesse caso, o procedimento deverá observar, no que couber, as disposições previstas no Código de Processo Civil.

> § 1.º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel,

> que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5.º do art. 381 e o rito previsto no art. 382 no art. 382 e art. 383, todos do CPC.
>
> § 2.º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

3.2 NOTIFICAÇÕES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E ATUAÇÃO DE TERCEIROS

Concomitantemente, cumpre destacar a relevância da atuação do registrador na garantia de que todos os possíveis interessados tenham ciência da pretensão de usucapião incidente sobre determinada área, assegurando-se, assim, a observância dos princípios do contraditório, da publicidade e da segurança jurídica.

Nesse sentido, o art. 407 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça estabelece que a planta e o memorial descritivo deverão conter, além da assinatura do profissional legalmente habilitado e responsável técnico, a anuência dos titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo. Na impossibilidade de obtenção dessas assinaturas, admite-se a assinatura dos proprietários dos imóveis confrontantes. Ausentes ambas as manifestações, incumbirá ao registrador promover a notificação dos interessados, por meio do Registro de Títulos e Documentos ou via postal com Aviso de Recebimento (AR), para que se manifestem no prazo de 15 dias. O silêncio dos notificados será interpretado como concordância tácita ao pedido formulado.

Tal providência revela-se indispensável, pois possibilita que os titulares de direitos e os confrontantes apontem eventuais irregularidades, inconsistências ou falsidades nas alegações apresentadas pelo requerente, funcionando, ainda, como importante elemento probatório para a demonstração do *animus domini* e da posse qualificada exigida para a configuração da usucapião.

Além das notificações direcionadas aos particulares interessados, assumem especial relevância aquelas destinadas aos entes públicos. O referido Provimento determina que o registrador cientifique a União, o Estado, o Distrito Federal, quando cabível, e o Município acerca da existência do pedido de usucapião extrajudicial, podendo a notificação ser encaminhada à Advocacia-Geral ou à Procuradoria competente para o recebimento de citações judiciais. Os entes públicos terão o prazo de 15 dias para manifestar eventual oposição, interesse jurídico ou apontar possíveis irregularidades relacionadas à área usucapienda, sendo que a ausência de manifestação poderá igualmente ser interpretada como anuência tácita ao procedimento.

> Art. 412. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 dias.
>
> § 1.º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.
>
> § 2.º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.
>
> § 3.º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Nos casos envolvendo imóveis rurais, é comum que a União condicione sua manifestação favorável à anuência prévia de determinados órgãos públicos, tais como o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), entre outros eventualmente competentes. Tal exigência decorre da necessidade de averiguar se a área objeto da usucapião encontra-se inserida em projetos de assentamento rural, hipótese em que a titularidade poderá pertencer ao INCRA, ou ainda se a planta e o memorial

descritivo apresentados observam os limites marginais e faixas de domínio previamente estabelecidos, matéria sujeita à fiscalização do DNIT.

Essas situações demonstram que, embora determinados órgãos não estejam expressamente previstos no Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, poderá haver a necessidade de sua manifestação sempre que a natureza ou a localização do imóvel indicar possível interesse institucional ou domínio público sobre a área usucapienda.

Nessas hipóteses, caberá ao registrador imobiliário promover a notificação dos órgãos indicados pela União ou por outros entes públicos, observando os mesmos prazos e procedimentos aplicáveis às demais notificações previstas no procedimento de usucapião extrajudicial, assegurando-se, assim, a regularidade, a segurança jurídica e a efetiva proteção do patrimônio público.

Após a realização das notificações prévias, caberá ainda ao registrador promover a publicidade do procedimento perante a coletividade, a fim de assegurar que terceiros ou eventuais interessados tenham ciência da pretensão de usucapião e possam se manifestar, garantindo-se, assim, a observância do devido processo legal, do contraditório e da segurança jurídica. Essa publicidade ocorrerá por meio de edital publicado em jornal de grande circulação, oportunidade em que os interessados disporão do prazo de 15 dias para apresentar eventual impugnação ou manifestação. Todavia, admite-se que a publicação do edital seja realizada por meio eletrônico, desde que observados todos os requisitos previstos no art. 413 do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

> Art. 413. Após a notificação prevista no *caput* do artigo anterior, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.
>
> § 1º O edital de que trata o caput conterá:
>
> I – o nome e a qualificação completa do requerente;

> II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
>
> III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
>
> IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
>
> V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.
>
> § 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.
>
> § 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.
>
> § 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

O referido Provimento prevê, ainda, a possibilidade de o registrador realizar diligências *in loco*, sempre que entender necessário para esclarecer dúvidas remanescentes acerca da posse, da delimitação da área ou de quaisquer outros elementos relevantes ao procedimento de usucapião extrajudicial.

Além disso, sobrevindo impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião por parte dos titulares de direitos reais, de entes públicos ou de terceiros interessados, caberá ao oficial de registro de imóveis promover tentativa de conciliação ou mediação entre as partes envolvidas, em observância aos princípios da consensualidade e da solução pacífica dos conflitos. Persistindo a controvérsia, o oficial lavrará relatório circunstanciado acerca do processamento do pedido de usucapião e

o encaminhará ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

3.3 REGISTRO DA USUCAPIÃO E EFEITOS JURÍDICOS

Uma vez cumpridos todos os requisitos legais, obtidas as devidas anuências e verificadas a regularidade e suficiência da documentação apresentada, o oficial de registro de imóveis procederá ao reconhecimento e registro da usucapião extrajudicial.

Nessa etapa final do procedimento, caberá ao registrador observar se a usucapião recai sobre a integralidade do imóvel matriculado ou apenas sobre parte da área originalmente registrada, circunstância que implicará diferentes providências registrais no âmbito do ofício imobiliário.

Nos casos em que a usucapião abranger a totalidade do imóvel já matriculado, isto é, quando a área usucapienda corresponder integralmente à descrição constante da matrícula, o reconhecimento extrajudicial será formalizado mediante averbação da ata notarial e do ato de reconhecimento na própria matrícula existente.

Por outro lado, tratando-se de usucapião incidente apenas sobre fração de imóvel matriculado, ou ainda sobre área desprovida de matrícula própria, o registrador deverá promover a abertura de nova matrícula para individualização do imóvel usucapido, realizando, quando necessário, as averbações correspondentes aos destaques nas matrículas originárias, conforme dispõe o art. 417, §§ 1º e 2º, do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

> Art. 417. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.
>
> § 1.º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.
>
> § 2.º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente,

> a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

Além disso, o referido Provimento estabelece que a abertura de matrícula de imóvel edificado decorrente de usucapião independerá da apresentação do "habite-se", flexibilizando exigências administrativas em favor da regularização imobiliária. Da mesma forma, nos casos de usucapião de unidade autônoma situada em condomínio edilício objeto de incorporação ainda não instituído ou sem a devida averbação da construção, a matrícula será aberta relativamente à correspondente fração ideal, com expressa menção à unidade autônoma a que se refere.

Ademais, o ato de abertura da matrícula decorrente do reconhecimento da usucapião deverá conter, sempre que possível, a indicação do registro anterior desmembrado, para fins de coordenação e preservação do histórico registral, constando ainda, no campo destinado à identificação da titularidade, a expressão "adquirido por usucapião".

Ressalta-se, ainda, que, nos casos envolvendo imóvel rural, o registrador exigirá, além dos documentos anteriormente mencionados, a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e da certificação expedida pelo INCRA, destinada a comprovar que o memorial descritivo não apresenta sobreposição com outras áreas e atende às exigências técnicas relativas ao georreferenciamento do imóvel rural.

Outra relevante disposição prevista no referido Provimento refere-se à não incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nos casos de usucapião. Tal entendimento fundamenta-se na natureza originária da aquisição da propriedade pela usucapião, uma vez que o domínio não é transferido voluntariamente de um proprietário para outro, mas adquirido diretamente pelo possuidor em razão do preenchimento dos requisitos legais. Desse modo, inexistindo ato de transmissão patri-

monial inter vivos, resta afastada a ocorrência do fato gerador do ITBI, conforme dispõe Art. 421 "O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois trata-se de aquisição originária de domínio."

Cumpre destacar, ainda, que o reconhecimento da usucapião extrajudicial não implica, automaticamente, a extinção de gravames judiciais ou de restrições administrativas eventualmente existentes sobre o imóvel. Assim, caso o requerente pretenda o cancelamento dessas averbações ou constrições, deverá dirigir-se à autoridade competente para requerer sua baixa ou levantamento, observando os procedimentos legalmente previstos. Ademais, a exclusão de tais gravames dependerá de manifestação expressa de anuência pelos órgãos ou autoridades responsáveis pela imposição da restrição, não podendo o registrador promover seu cancelamento de ofício.

> Art. 418. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.
>
> § 1.º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.
>
> § 2.º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Por fim, outra relevante particularidade do procedimento de usucapião extrajudicial refere-se à cobrança dos emolumentos devidos pelos atos praticados. Tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel, os emolumentos relativos à lavratura da ata notarial são cobrados integralmente, enquanto os valores referentes ao registro da usucapião correspondem a apenas 50% do montante ordinariamente previsto. Todavia, essa redução não abrange despesas acessórias eventualmente necessárias ao regular processamento do pedido, tais como diligências, expedição de documentos, notificações, publicações de editais, entre outras providên-

cias indispensáveis ao procedimento. Ressalte-se, ainda, que os valores dos emolumentos são fixados de acordo com as tabelas instituídas pelos Tribunais de Justiça de cada Estado, observadas as normas locais aplicáveis aos serviços notariais e registrais.

Após a conclusão de todo o procedimento e a efetivação do registro da usucapião, consolida-se a aquisição da propriedade em favor do requerente, que passa a exercer plenamente todos os direitos e deveres inerentes ao domínio do bem. Nessa etapa, incumbe ainda ao registrador imobiliário comunicar a aquisição à Receita Federal do Brasil, por meio da emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em observância ao disposto no art. 1.022 do Provimento COGER nº 10/2016, garantindo-se, assim, a regularidade fiscal e cadastral do imóvel perante os órgãos competentes.

> Art. 1.022. O oficial comunicará as operações imobiliárias registradas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante preenchimento e envio da respectiva Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), de conformidade com as instruções normativas vigentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o estudo realizado, é possível afirmar que a previsão da usucapião na esfera extrajudicial representa importante instrumento de desjudicialização, promovendo não apenas o desafogamento do Poder Judiciário, mas também maior segurança jurídica, celeridade e eficiência na regularização da propriedade imobiliária.

Destaca-se, nesse contexto, a relativa simplicidade do procedimento, caracterizado por sua objetividade e menor grau de burocratização, especialmente quando comparado à via judicial tradicional. Trata-se de atuação conjunta e coordenada entre o tabelião de notas e o registrador imobiliário, profissionais dotados de fé pública e capacitação técnica, cuja participação contribui para a solução consensual e eficaz das demandas, reduzindo a necessidade de intervenção jurisdicional em situações que não envolvam litígio relevante.

Diante disso, o procedimento extrajudicial busca alcançar, por meio da desjudicialização, uma nova efetividade dos direitos reais, contribuindo para a transformação da forma de constituição da titularidade da propriedade. No mesmo sentido, Leonardo Brandelli sustenta que a desjudicialização, além de constitucional e juridicamente legítima, mostra-se recomendável, na medida em que retira do Poder Judiciário matérias que podem ser solucionadas pela via administrativa, garantindo maior celeridade sem comprometimento da segurança jurídica.

Esse fenômeno revela-se especialmente relevante diante do atual cenário de excessiva judicialização vivenciado no Brasil, marcado pelo elevado acúmulo processual e pela demora na prestação jurisdicional, circunstâncias que comprometem a efetividade do sistema de justiça e prolongam indevidamente a solução dos conflitos. Nesse contexto, a ampliação dos mecanismos de desjudicialização, como a usucapião extrajudicial, contribui significativamente para a racionalização da atividade jurisdicional, permitindo que o Poder Judiciário concentre sua atuação em demandas efetivamente litigiosas e complexas, ao mesmo tempo em que assegura ao cidadão uma solução mais célere, eficiente e adequada para a regularização de sua propriedade.

REFERÊNCIAS

ACRE. Tribunal de Justiça do Estado do Acre. Corregedoria-Geral da Justiça. **Provimento COGER nº 10, de 7 de março de 2016**. Dispõe sobre o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Acre. Rio Branco, AC, 2016. Disponível em: https://www.tjac.jus.br/wp-content/uploads/2016/03/Provimento_COGER_TJAC_10_2016.pdf. Acesso em: 10 maio 2026.

ALVES, Gabriel Augusto; PILATI, José. **Usucapião extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. Florianópolis: UFSC, 2015.

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

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do

Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: CNJ, 2023. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243. Acesso em: 12 maio 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 maio 2026.

BRASIL. **Lei n. 6.001, de 19 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em: 6 maio 2026.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2026.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências [Estatuto da Cidade]. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 6 maio 2026.

BRASIL. **Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 8.429, 6.015 e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm. Acesso em: 7 maio 2026.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 2 maio 2026.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015.** Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 9 maio 2026.

DANTAS, San Tiago; CÂMARA, José Gomes de Bezerra. **Programa de Direito Civil III:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979. Disponível em: https://santiagodantas.com.br/wp-content/uploads/programa_de_direito_civil-III-OCR.pdf. Acesso em: 8 abr. 2026.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

GOMES, Orlando; THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos reais**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

JUSTIÇA nega pedido de usucapião em área de proteção ambiental em Natal. **Diário do RN**. Natal, 22 de abr. de 2026. Disponível em: https://diariodorn.com.br/justica-nega-pedido-de-usucapiao-em-area-de-protecao-ambiental-em-natal/. Acesso em: 2 maio 2026.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de; LAGO, Ivan Jacopetti do; BOTTEGA, Jéverson Luís. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2020. Disponível em: https://anoregse.org.br/sistema/arq_up/dow_b7a31e824acee1f88b67541af0b20b886075e1b99d9c38_22746782.pdf. Acesso em: 10 abr. 2026.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil:** direitos reais. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.