



**FACULDADE DE INHUMAS
CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR DE INHUMAS**

CURSO DE DIREITO

EURIMAR NOGUEIRA GARCIA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS E O
PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NAS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS**

INHUMAS-GO

2020

EURIMAR NOGUEIRA GARCIA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS E O
PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NAS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS**

Monografia apresentada ao Curso de Direito, da
Faculdade de Inhumas (FACMAIS) como requisito para a
obtenção do título de Bacharel em Direito.
Professor orientador: Ms. Marcos Antônio do Carmo

INHUMAS – GO

2020

EURIMAR NOGUEIRA GARCIA

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS E O
PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NAS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS**

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO DO ALUNO

Monografia apresentada ao Curso de Direito, da Faculdade de Inhumas (FACMAIS) como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Inhumas, 04 de maio de 2020.

BANCA EXAMINADORA

Prof . Ms. Marcos Antônio do Carmo – FacMais (orientador e presidente)

Anadir Dias Correa Junior FacMais (Membro)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
BIBLIOTECA FACMAIS

G216u

GARCIA, Eurimar Nogueira .

A usucapião extrajudicial de bens imóveis e o procedimento de dúvida nas decisões interlocutórias/ Eurimar Nogueira Garcia. – Inhumas: FacMais, 2020.

52 f.: il.

Orientador: Marcos Antônio do Carmo.

Monografia (Graduação em Direito) - Centro de Educação Superior de Inhumas - FacMais, 2020.

Inclui bibliografia.

1. Usucapião extrajudicial; 2. Decisões interlocutórias; 3. Procedimento de dúvida.. I. Título.

CDU: 34

AGRADECIMENTOS

Grato a Deus, minha esposa Loreny, meus três filhos, Giuseppe, Liam e Liev, pai, mãe, irmãos, e ao sábio mestre Marcos Antônio do Carmo, que me inspirou e bem orientou neste trabalho.

“O correr da vida embrulha tudo, a vida é assim: esquenta e esfria, aperta e daí afrouxa, sossega e depois desinquieta. O que ela quer da gente é coragem.” (João Guimarães Rosa em Grande Sertão: Veredas)

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF - Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

CJF - Conselho da Justiça Federal

CNJ - Conselho Nacional de Justiça

LRP - Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973)

REURB - Regularização Fundiária Urbana

RESUMO

O devido processo legal e segurança jurídica são princípios constitucionais. No processo de usucapião extrajudicial persistem raras indefinições que ameaçam esses princípios. O objetivo geral desse trabalho foi demarcar uma posição a respeito de uma dessas indefinições. O § 7º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (LRP) diz que o procedimento de dúvida é cabível em qualquer caso. Mas, em se tratando de decisão interlocutória, em qual momento, antes ou depois de decisão terminativa do oficial registral? Partindo do método bibliográfico e da interpretação sistemática do Direito, concluiu-se que, nos casos que houver discordâncias dos interessados com determinada decisão interlocutória do registrador, esse procedimento de dúvida será cabível logo após a prolação dessa decisão.

Palavras-chave: usucapião extrajudicial; decisões interlocutórias; procedimento de dúvida.

ABSTRACT

Due process and legal certainty are constitutional principles. In the process of extrajudicial usucapion, rare vagueness persists that threaten these principles. The general objective of this work was to outline a position regarding one of these vagueness. The § 7 of art. 216-A of LRP says that the doubt procedure is applicable in any case. But at what point, before or after the registrar's final decision? Starting from the bibliographic method and the systematic interpretation of the law, it was concluded that, in cases where there are disagreements of the interested parties with a certain interlocutory decision of the registrar, this doubt procedure will be applicable soon after that decision is made.

Keywords: extrajudicial usucapion; interlocutory decisions; doubt procedure.

Sumário

INTRODUÇÃO.....	9
1 LEGISLAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA, E MODALIDADES DA USUCAPIÃO.....	12
1.1 LEGISLAÇÃO.....	12
1.2- NATUREZA JURÍDICA.....	13
1.3 MODALIDADES DE USUCAPIÃO.....	16
1.3.1- Usucapião Extraordinária.....	16
1.3.2-Usucapião ordinária.....	17
1.3.3- Usucapião tabular.....	17
1.3.4- Usucapião especial rural.....	18
1.3.5- Usucapião especial urbana.....	19
1.3.6- Usucapião coletiva urbana.....	20
1.3.7- Usucapião Indígena.....	21
1.3.8- Usucapião familiar.....	22
1.3.9- Possibilidades de soma do tempo de posse.....	22
2 O PROCESSO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: LEGISLAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA E PROCEDIMENTOS.....	24
2.1 LEGISLAÇÃO.....	24
2.2 NATUREZA JURÍDICA.....	25
2.4- PROCEDIMENTOS.....	27
2.4.1-Competência administrativa.....	27
2.4.2- Requerimento, autuação e juízo de admissibilidade.....	29
2.4.3- Notificação dos interessados certos.....	30
2.4.4- Intimação dos entes públicos.....	31
2.4.5- Publicação de edital.....	32
2.4.6- Impugnação.....	33
2.4.7- Decisão fundamentada.....	34
2.4.8- Registro ou Recurso de Dúvida.....	35
3 PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	38
3.1 – CONCEITOS; EFEITOS JURÍDICOS; COMPETÊNCIA E LEGITIMADOS. .	38

3.2- DEVIDO PROCESSO LEGAL ADMINISTRATIVO E SEGURANÇA JURÍDICA.....	41
3.3- MOMENTO PARA INTERPOSIÇÃO DE PROCEDIMENTO DE DÚVIDA CONTRA DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS NO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	43
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51
REFERÊNCIAS.....	52

INTRODUÇÃO

A problemática deste trabalho decorre do instituto do Direito Civil denominado usucapião. Para Gonçalves (2019), esse instituto pode ser assim definido:

a usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva. É modo originário de aquisição da propriedade e outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (servidão e usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei. (GONÇALVES, 2019, p. 251)

O atual ordenamento jurídico brasileiro admite três diferentes tipos de procedimentos para a aquisição da propriedade pela usucapião (judicial, administrativa, e extrajudicial).

A usucapião judicial é a mais conhecida e ainda a mais utilizada, podendo ser aplicada em todas as espécies de usucapião. Está prevista nos artigos 1238 ao 1244 do Código Civil. A usucapião administrativa, atualmente, é disciplinada pela Lei nº 13.465/17, instrumento jurídico para regularização fundiária urbana, conhecido como Regularização Fundiária Urbana (REURB). Esse tipo de usucapião não é admitida nem nos procedimentos da judicial nem nos da extrajudicial. Aliás, é a única exceção, pois todos os outros tipos/espécies de usucapião são admitidos tanto naqueles quanto nesses, conforme destacou Lamana (2020, p. 02).

O terceiro tipo, objeto de estudo deste trabalho, é a usucapião extrajudicial. Ela tem caráter opcional ao jurisdicionado e processa-se perante o Registro de Imóveis. É uma das grandes novidades da nova lei processual civil, Lei Nº 13105/2015 (novo CPC). Ela surgiu em seu artigo 1071, que ordenou a inserção do artigo 216 - A na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), in verbis:

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

Em 2017, a matéria foi melhor disciplinada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), por meio do Provimento nº 65/2017.

Trata-se de um importantíssimo instrumento de desjudicialização que pode ser manejado pelo trabalho conjunto de advogado/defensor público, tabelião e registrador imobiliário. Conforme já dito, com exceção da administrativa/REURB, todas as hipóteses de usucapião admitidas pelo nosso ordenamento jurídico são passíveis de serem efetivadas via extrajudicial (Lamana, p. 02).

O problema que este trabalho tenta resolver é¹: qual o momento processual para se interpor o procedimento de dúvida, previsto no § 7º do art. 216-A da Lei nº 6015/1973, Lei de Registros Públicos (LRP), para as decisões interlocutórias proferidas pelo oficial de registros no processo de usucapião extrajudicial? Esse mandamento legal prescreve que “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta lei”. O problema é, o que significa em qualquer caso? Mais precisamente, em que momento o interessado pode suscitar a dúvida contra decisões interlocutórias (aquelas que exigem/inadmitem documentação; que manifestem entendimentos relacionados com o mérito; ou que indeferem impugnações) proferidas pelo oficial de registros de imóveis?

A relevância jurídica deste trabalho está em buscar afirmação de uma tese que garanta o devido processo legal administrativo e maior segurança jurídica para os operadores do Direito que atuam ou pretendam atuar nos processos extrajudiciais de usucapião (advogados, notários e titulares registrais).

O método utilizado nesta pesquisa é o bibliográfico (legislação, doutrina e jurisprudência nacional - conjunto de decisões oriundas dos Tribunais de Justiça) e o da interpretação sistemática do direito.

No primeiro capítulo se faz uma abordagem material do instituto da usucapião extrajudicial. Mergulhando no Direito Material se busca apresentar, de forma objetiva, a legislação, a natureza jurídica, e as modalidades de usucapião.

No segundo capítulo é trabalhado o aspecto processual da usucapião extrajudicial, buscando se apresentar a legislação processual, a natureza jurídica do processo de usucapião extrajudicial e as etapas/procedimentos essenciais para o reconhecimento formal da aquisição do direito real suscetível de usucapião.

1 Ao tratar do recorte temático advindo do problema, Eco (2008) aconselha que: “Em suma, recordemos este princípio fundamental: quanto mais se restringe o campo, melhor e com mais segurança se trabalha. Uma tese monográfica é preferível a uma tese panorâmica. É melhor que a tese se assemelhe a um ensaio do que a uma história ou a uma enciclopédia.” (2008, p.10)

No terceiro capítulo será abordado primeiramente o conceito, os efeitos jurídicos e os legitimados para interposição do procedimento de dúvida. Na segunda parte, será trabalhado o problema central desta pesquisa, qual seja, os princípios do devido processo legal administrativo e da segurança jurídica; e, em busca de atender esses princípios, definir o momento processual para interposição do procedimento de dúvida contra decisões interlocutórias proferidas pelo oficial registrador

O terreno é um tanto hostil e complexo, pois assim o é qualquer trabalho hermenêutico. Todavia, como recomenda o cangaceiro Riobaldo, personagem central da obra Grande Sertão: Veredas de Guimarães Rosa, o que a vida quer da gente é coragem. Se o Direito é vida, requer coragem também (2006).

1 LEGISLAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA, E MODALIDADES DA USUCAPIÃO

Neste capítulo se faz uma abordagem material do instituto da usucapião. Mergulhando no direito material se busca apresentar, de forma objetiva, a legislação, a natureza jurídica, e as modalidades de usucapião.

1.1 LEGISLAÇÃO

Para se trabalhar o tema da usucapião, judicial ou extrajudicial, deve-se recorrer em primeiro lugar à Constituição Federal de 1988. É em nossa magna carta que se encontra o princípio fundamental da função social da propriedade (inciso XXIII do art. 5º da CF). Sem essa premissa, pode-se dizer que o instituto da usucapião desaparece.

Também é na CF/88 que encontramos a previsão expressa para duas importantes modalidades de usucapião, a especial rural (art. 191 CF) e especial urbana (art. 183 CF).

No Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406), constam mais quatro modalidades de usucapião, a extraordinária (art. 1238 do CC); a ordinária (art. 1242 CC); a secundum tábulas (parágrafo único do art. 1242 do CC) e a familiar (art. 1240-A, que foi inserido pela Lei nº 12.424/2011).

Outras duas modalidades de usucapião estão previstas nas Leis nº 10257/2001 (Estatuto da Cidade), que no seu art. 10 prescreveu a usucapião coletiva urbana, e na nº 6001/73 (Estatuto do Índio), que previu a usucapião indígena em seu art. 33.

Uma última modalidade, que só pode ser reconhecida pelo Poder Executivo em rito próprio, é a administrativa (portanto impossível de ser reconhecida judicial e extrajudicialmente). Ela foi instituída pela Lei nº 11.977/2009 e totalmente alterada pela 13465/2017.

As legislações supracitadas (Constituição Federal, inciso XXIII do art. 5º; art. 191 e 183; Código Civil, arts. 1238; 1242; e 1240-A; Estatuto da Cidade e Estatuto

do Índio) são os principais fundamentos legais de direito material que definem a usucapião.

Abordado a legislação, passaremos para o próximo tópico, onde se trata da natureza jurídica do instituto da usucapião.

1.2 - NATUREZA JURÍDICA

Para a doutrina clássica civilista e constitucional, o instituto da usucapião tem natureza jurídica de aquisição originária da propriedade. Isto é, o proprietário que adquire o bem pelo instituto da usucapião não guarda nenhuma relação jurídica com o proprietário anterior, que perdera o bem pelo mesmo instituto.

Conforme definição apresentada na introdução deste trabalho, é esse o entendimento de Gonçalves (2019). Os doutrinadores Farias e Rosenvald (2017), também entendem se tratar de modo de aquisição originário da propriedade: “Originários são assim considerados não pelo fato de a titularidade surgir pela primeira vez com o proprietário. Em verdade, fundam-se na existência, ou não, de relação contratual entre o adquirente e o antigo dono da coisa.”(2017, p. 394).

Todavia, esse consenso começa a ser questionado. Couto (2016) defende a tese de que a aquisição da propriedade pela usucapião pode tanto se dar de forma derivada como originária, a depender de cada caso concreto. Sua tese é que:

Se os títulos de posse formam uma cadeia de atos jurídicos com origem no proprietário formal, a aquisição será derivada. Contudo, se esta sucessão de atos teve origem em uma posse natural, o título formal de propriedade será originário, desvinculado da propriedade formal registral. (COUTO, 2016, p. 90)

Quanto a usucapião extrajudicial, o consenso em torno de sua natureza jurídica é mínimo. Muitos defendem que, nesse formato de aquisição prescritiva, ela seria aquisição originária e outros que seria aquisição derivada, tendo até quem defenda nem se tratar de usucapião. Na primeira corrente podemos citar a doutrina Mello (2017). Assim, ele se posiciona:

Muito embora o processo administrativo da usucapião tenha por escopo a **regularização da aquisição originária de domínio** no Registro Imobiliário, não basta a simples manifestação de vontades dos interessados, ainda que

acordes na usucapião, para que disso resulte decisão de mérito acolhedora do pedido. (MELLO, 2017, p. 05) (grifos meus).

O mesmo entendimento é esposado por Brandelli (2016), e Marquesi (2018). Esse último assim argumenta:

De acordo com o art. 216-A da Lei de Registros Públicos, **a usucapião extrajudicial pode ser conceituada como a aquisição originária da propriedade** ou de outro direito real de gozo sobre imóvel por decisão do Oficial de Registro de Imóveis. A aquisição é originária, pois, como várias vezes foi aqui ressaltado, a usucapião não resulta de transmissão de direito. (MARQUESI, 2018, p.65) (grifos meus)

Uma observação sobre o trecho acima. Diferentemente do que afirma Marquesi (2018) no trecho acima, o art. 216-A da LRP não se posiciona sobre a originalidade ou derivação da aquisição da propriedade no processo extrajudicial de usucapião.

A visão de que a usucapião extrajudicial trata de reconhecer aquisição originária da propriedade de direitos reais também é forte na jurisprudência (entendida como decisões de juízes e desembargadores). Em dezembro de 2019 o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) prolatou decisão, em sede apelação cível, reconhecendo a originalidade da aquisição da propriedade pela usucapião extrajudicial. Segue ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. Ao Oficial de Registro de Imóveis incumbe exercer o benefício da dúvida, caso verificadas inconsistências. **A usucapião extrajudicial é meio originário de aquisição da propriedade.** Bem objeto da lide adquirido de forma derivada. Impossibilidade de utilização da usucapião nas circunstâncias dos autos, impondo-se manter a sentença que acolheu a dúvida. PROSEGUINDO NO JULGAMENTO, NOS TERMOS DO ART. 942 DO CPC, POR MAIORIA, NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. (Apelação Cível, Nº 70076651546, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Afif Jorge Simões Neto, Julgado em: 10-12-2019) (grifos meus)

Há aqueles que, como Nobre (2018), defendem a ideia de uma originalidade mitigada na usucapião extrajudicial. Ele não usa o termo, mas é o que se pode concluir do conjunto de sua explanação. No texto da obra, ele afirma que a usucapião é modo originário de aquisição. Depois, traz duas notas de rodapé onde mitiga essa originalidade. Numa diz:

Essa ideia (de usucapião libertadora, originária), contudo, quanto aos ônus, é mitigada na regulamentação, como se verifica do art. 21 do Provimento nº 65/2017 do CNJ, que assim estabelece: o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. (NOBRE, 2018, p.29)

Na outra nota de rodapé, Nobre (2018) traz a tese de Melo (2017), para quem, em virtude da exigência de concordância, tácita ou expressa, do proprietário tabular, a usucapião extrajudicial nem configuraria uma usucapião. Essa é uma das posições extremas dentro da doutrina.

Por fim, têm aqueles que defendem a tese de que a usucapião extrajudicial é um modo derivado de aquisição da propriedade. Dentre eles estão Costa e Borges (2019). No artigo deles, a tese é apresentada da seguinte forma:

Por meio da pesquisa bibliográfica e documental, o objetivo da presente pesquisa foi demonstrar que o Provimento n. 260/CGJ/2013 do TJMG e n. 65 do CNJ estabelecem **que a natureza jurídica da usucapião extrajudicial é de meio de aquisição derivado da propriedade imobiliária**, concluindo-se pela ilegalidade e inconstitucionalidade dos respectivos provimentos, para evitar a incidência tributária. (VEIGA;BORGES, 2019, p. 01)(grifos meus).

A interpretação que nos parece mais coerente com o ordenamento jurídico vigente é a da originalidade mitigada, defendida por Nobre (2018). Se por um lado o direito à propriedade, na usucapião extrajudicial, pode se consumir pela posse qualificada, independentemente da existência ou não de relação jurídica com proprietário registral anterior, por outro, havendo ônus na matrícula eles permanecerão, fazendo com que se mantenham vínculos jurídicos entre a nova propriedade e a anterior. Além disso, a anuência expressa ou tácita do antigo proprietário, exigida pelo § 2º do art. 216-A da LRP, também são fatores que quebram a natureza de aquisição originária da propriedade pela usucapião extrajudicial.

Todas as modalidades de usucapião admitidas pelo nosso ordenamento jurídico, com exceção da administrativa/REURB, são passíveis de serem efetivadas via extrajudicial. A seguir, se explanará resumidamente sobre cada uma delas.

1.3 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Basicamente, têm-se 08 (oito) modalidades de usucapião passíveis de serem processadas e julgadas na esfera judicial e extrajudicial. São elas a usucapião extraordinária (art. 1238 do CC); ordinária (art. 1242 CC); tabular (parágrafo único do art. 1242 do CC); especial rural (191 da CF); especial urbana (art. 183 da CF); coletiva urbana (art. 10 do Estatuto da Cidade); indígena (art. 33 da Lei n. 6001/73) e familiar (Lei 12424/2011).

Essa classificação apresentada é comum na obra de Mello (2008) e Couto (2019), que divergem apenas em poucos detalhes da nomenclatura. Todas essas modalidades de usucapião têm suas peculiaridades, mas, via de regra, apresentam pelo menos quatro requisitos em comum: posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini.

1.3.1- Usucapião Extraordinária

Nas palavras de Mello (2018), em Portugal essa modalidade é textualmente conhecida como usucapião de “má-fé” (art. 1296 do Código Civil Português). Ainda que a posse tenha origem violenta, clandestina, ou precária, cessadas a violência, a clandestinidade e a precariedade (que cessa com a publicidade do animus domini/transmutação da natureza da posse), e passado um ano e um dia de posse pacífica (sem oposição), ocorre-se o fenômeno da convalidação. Abre-se então o prazo estipulado pelo art. 1238 do Código Civil para a consolidação da usucapião extraordinária, qual seja, os (15) quinze ou 10 (dez) anos, no caso de posse exercida com trabalho ou moradia, de posse ininterrupta.

Desta forma, os requisitos para a usucapião extraordinária são a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com animus domini (vontade de ser dono e comportamento de tal) por 15 (quinze) ou, conforme prevê o parágrafo único do art. 1238 do CC, por 10 (dez) anos (ocasiões de posse moradia ou realização de obras e serviços de caráter produtivo).

1.3.2-Usucapião ordinária

De acordo com o caput do art. 1242 do CC, aquele que, por um lapso de 10 (dez) anos, possuir um imóvel de forma contínua, inconteste e tendo o justo título e a boa-fé (dois requisitos dispensáveis na modalidade extraordinária), adquire-lhe a propriedade.

De acordo com Mello (2018), o justo título é documento potencialmente hábil para a transferência da propriedade imóvel ou de outro direito real usucapível. Destaca ainda que:

a questão da validade do título como fundamento ou não para a usucapião deve ser analisada segundo o caso em concreto, tendo em vista principalmente o princípio da aparência, a boa-fé do adquirente, o grau de erro e sua escusabilidade. (MELLO, 2018, p. 137).

Resumindo, sendo a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com animus domini, que são os requisitos gerais, exercida por um lapso de 10 (dez) anos, e estribada em justo título e boa-fé, requisitos especiais, está apta para gerar título de propriedade formal ao possuidor.

Via de regra, quem tem justo título tem boa fé, pois assim consta no parágrafo único do art. 1201 do CC. As exceções são casos de provas em contrário ou vedação legal.

1.3.3- Usucapião tabular

Trata-se de uma subespécie da usucapião ordinária. A usucapião tabular surgiu em nosso ordenamento, pelo menos em sua forma mais geral, por força do art. 214 da LRP, que em seu § 5º estipulou que “a nulidade (do registro) não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

Tratando dessa modalidade, o parágrafo único do art. 1242 do CC, diz, verbis:

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.

Essa modalidade exige todos os requisitos da usucapião ordinária (tópico anterior) mais a aquisição onerosa, registro do título em cartório e posse com moradia ou investimentos. Exigências maiores quanto à origem, mas menor quanto ao tempo de posse, apenas 05 (cinco) anos, contados da data do registro. Visa sobretudo proteger o adquirente de boa-fé da possibilidade de perda da propriedade por evicção, validando inscrição possivelmente viciada.

1.3.4- Usucapião especial rural

Fruto do interesse político na consolidação da pequena propriedade rural, já estava presente na Constituição de 1934. Atualmente está prevista no arts. 191 da CF e 1239 do Código Civil. Segundo a CF:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Percebe-se que os requisitos são mínimos. Pouco tempo de posse 05 (cinco) anos e dispensa de justo título e boa-fé. Basta a posse mansa, pacífica, ininterrupta, *pro labore*/moradia (trabalho e residência de sua família) em terreno rural não superior a 50 (cinquenta) hectares de possuidor que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Como tem raiz constitucional, normas infraconstitucionais não podem obstar a aplicação desta modalidade ao estabelecer frações mínimas de parcelamento (FMP). Essa matéria já está pacificada pela jurisprudência. Considerando o que o Supremo Tribunal Federal (STF) já havia assentado sobre a força da usucapião especial urbana (RE 422 349), o Superior Tribunal de Justiça (STJ) assim decidiu:

Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. (Resp 1040296 apud COUTO, 2019, p. 78).

Vale destacar que, diferentemente da usucapião especial urbana, para a usucapião especial rural não existe vedação legal para a repetição do direito numa mesma pessoa, sendo admissível que aquele que já usucapiu uma vez nesta modalidade possa novamente usucapir, presentes os requisitos legais.

No que tange a possibilidade de soma do tempo de posse na sucessão singular (*accessio possessionis*), doutrina majoritária, incluindo Mello (2018), entende ser inadmissível na usucapião especial rural e usucapião especial urbana. Couto (2019) reconhece ser corrente minoritária e afirma ser possível a soma na *accessio possessionis* nestas duas modalidades.

Quanto a possibilidade de soma de posse na sucessão universal (*sucessio possessionis*), não existem divergências, é absolutamente admissível em todas as modalidades de usucapião, mesmo na especial rural, especial urbana e familiar.

1.3.5 - Usucapião especial urbana

O instituto visa regularização fundiária de imóveis destinados à moradia do usucapiente ou de sua família, sobretudo daqueles utilizados para o abrigo das camadas mais pobres da sociedade. Foi instituído pelo art. 183 da CF e reproduzido pelo art. 1240 do Código Civil.

O caput do art. 183 da CF/1988 diz:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Requer-se apenas a posse mansa, pacífica e ininterrupta de imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados, utilizado para fins de moradia. Tendo em vista

o caráter social do instituto, assim como na especial rural, na especial urbana também não se admite que o possuidor do imóvel usucapiendo seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O § 2º do art. 1240 do CC veda a repetição da usucapião especial urbana pelo mesmo possuidor. Como vimos, na especial rural essa possibilidade é admitida.

Destaque-se também que norma infraconstitucional local que estabeleça limite mínimo de área para matrícula de lotes não pode obstar a aquisição prescritiva aqui tratada. Couto (2019), traz importante decisão do STF, proferida no julgamento do Recurso Extraordinário nº 422.349/2015. Verbis:

A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. (...) Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composses. **Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel** (dimensão do lote). (RE nº 422.349/2015 apud COUTO, 2019, pg 70) -grifos meus.

Diferentemente do entendimento de Mello (2018) e daquele manifestado no Enunciado 317 da CJF (Conselho da Justiça Federal), Couto (2019) entende que nesta modalidade é possível a soma das posses do antecessor com a do usucapiente no caso de sucessão a título singular (accessio possessionis) desde que ambas preencham os requisitos legais. Como a Constituição Federal é omissa nesse ponto, ficamos aqui com o Enunciado do 317 da CJF e da posição majoritária da doutrina (impossibilidade de accessio possessionis na usucapião especial rural e urbana). Conforme já dito, a soma na sucessão universal (successio possessionis) é admitida por todos em todas as modalidades de usucapião, incluindo a especial rural, especial urbana e familiar.

1.3.6- Usucapião coletiva urbana

A modalidade visa, sobretudo, a regularização fundiária de bairros localizados nas periferias das cidades, habitados por população de baixa renda. A modalidade está prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). Verbis:

Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A coletividade que ocupou mansa, pacífica, ininterruptamente e com animus domini área urbana que não ultrapasse a média de 250 metros quadrados por possuidor, poderá usucapir coletivamente toda a área, formando uma espécie de “condomínio especial em frações ideais” (Mello, 2018, p. 150). Assim como nas usucapiões especiais rurais e urbanas, aqui o lapso da posse é de cinco anos, dispensando-se também o justo título e a boa-fé.

Ainda que a prioridade seja a regularização fundiária de bairros de periferias, deve-se lembrar que essa modalidade se aplica a qualquer núcleo urbano informal. Como nos lembra Couto (2019): (...) “um edifício, no qual as unidades tenham menos de 250 m², pode ser usucapido coletivamente, não sendo aplicável essa modalidade apenas a casos de aglomerados e favelas.”(2019, p. 85)

1.3.7- Usucapião Indígena

Está prevista no art. 33 da Lei n. 6001/1973 (Estatuto do Índio). Lá está regulamentado que o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra rural inferior a 50 hectares, adquire a propriedade plena. A usucapião indígena exige tempo maior de posse que a usucapião especial rural (05 anos) e mesmo limite de área (50 hectares). Nem uma nem outra modalidade exige justo título ou boa-fé.

Importante destacar que, conforme estabelecido no §1º do art. 33 do Estatuto do Índio, essa modalidade de usucapião não incide sobre as terras de domínio da União, ocupadas por grupos tribais ou reservas ambientais. Os índios não integrados estão sujeitos ao regime tutelar da Fundação Nacional do Índio (FUNAI). A ela compete suas defesas judiciais e extrajudiciais. Os integrados são

considerados plenamente capazes, se preenchidos os requisitos dos arts. 9º e 10º do Estatuto do Índio.

1.3.8- Usucapião familiar

Tanto Mello (2018) quanto Couto (2019), afirmam que o instituto visa punir o cônjuge que abandona voluntária, imotivada, e definitivamente o lar, sem qualquer espécie de auxílio ao ex-cônjuge ou companheiro ou aos filhos do casal.

A usucapião familiar foi instituída pela Lei 12.424/2011, que inseriu o art. 1240-A no Código Civil. Ela consuma-se após 02 (dois) anos de posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini, exercida pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro (a) abandonado (a), sobre imóvel urbano de até 250 m², cuja propriedade dividia com aquele que espontaneamente se retirou do lar. Importante destacar que o usucapiente deve ter ficado na posse em condições abandono ou desamparo material. Caso ocorra essa contribuição material não se configurará o abandono, nem, por consequência, se possibilitará a prescrição aquisitiva.

Assim como nas usucapiões especiais urbana e rural, aqui também o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano. Fica evidente assim, o caráter assistencial dessas modalidades: garantir o mínimo para quem não tem quase nada.

1.3.9 - Possibilidades de soma do tempo de posse

A posse dos antecessores pode ser somada com a do possuidor usucapiente para fins de usucapião? Depende do tipo de sucessão e da modalidade de usucapião.

Na *successio possessionis* (título universal), a posse tem origem numa transmissão *causa mortis*. A posse é uma herança, uma continuidade da posse do *de cuius*. Desta forma, em todas as modalidades de usucapião essa posse pode ser somada com a dos antecessores para fins de aquisição originária.

Na *accessio possessionis* (título singular), a posse tem origem numa transmissão *intervivos*. A posse é transmitida via contrato de compra e venda ou doação, por exemplo, e não guarda, diferentemente da *successio possessionis*, relação de continuidade com a posse anterior. Ainda assim, a maioria das

modalidades de usucapião admitem a somatória da posse do atual possuidor com a posse dos antecessores na sucessão a título singular. As únicas modalidades que não admitem essa soma são as usucapiões especiais rurais e urbanas e a familiar, no entendimento de corrente doutrinária majoritária.

Em síntese, a soma da posse sempre é possível em todas as modalidades de usucapião, desde que se trate de sucessão a título universal (herança). Também será possível na maioria das modalidades quando se tratar de sucessão a título singular (compra e venda e doação, por exemplo), exceto nas usucapiões especiais rurais, urbanas, e no familiar.

No quadro a seguir, procuramos apresentar resumida e didaticamente os requisitos e possibilidades para cada modalidade de usucapião tipificada em nosso ordenamento jurídico, apresentadas neste capítulo:

QUADRO 01 - COMPARATIVO DE MODALIDADES E REQUISITOS DA USUCAPIÃO

<u>MODALIDADES DE USUCAPIÃO</u>	<u>POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA</u>	<u>ANIMUS DOMIINI</u>	<u>JUSTO TÍTULO E BOA FÉ</u>	<u>POSSIBILIDADE DE SOMA DE POSSES</u>
Extraordinária	15 ou 10 anos(no caso de posse trabalho ou moradia)	X		Sucessão universal Sucessão singular
Ordinária	10 anos	X	X	Sucessão universal Sucessão singular
Tabular	05 anos	X	Justo título e boa fé mais aquisição onerosa inscrita em registro público.	Sucessão universal Sucessão singular
Especial Rural	05 anos	X		Sucessão universal
Especial Urbana	05 anos	X		Sucessão universal
Urbana coletiva	05 anos	X		Sucessão universal Sucessão singular
Indígena	05 anos	X		Sucessão universal Sucessão singular
Familiar	02 anos	X		Sucessão universal

FONTE: Elaborado pelo autor.

Depois desta abordagem material do instituto da usucapião neste primeiro capítulo, apresentando-se a legislação, a natureza jurídica e as 08 (oito) modalidades de usucapião, passa-se agora para o próximo capítulo, onde será

apresentado os métodos processuais extrajudiciais para que esse direito material trabalhado possa se concretizar. Nele será explorado o direito processual da usucapião extrajudicial, incluindo legislação, natureza jurídica e procedimentos.

2 O PROCESSO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: LEGISLAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA E PROCEDIMENTOS

Neste segundo capítulo será tratado os aspectos processuais da usucapião extrajudicial, quais sejam, a legislação, natureza jurídica do processo de usucapião extrajudicial e os procedimentos indispensáveis para se processar e julgar os pedidos de reconhecimento da prescrição aquisitiva.

2.1 LEGISLAÇÃO

As normas de direito processual que regulamentam o instituto da usucapião extrajudicial estão estampadas no Código de Processo Civil (Lei Nº 13105/2015), na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973), no Provimento 65/2017 do CNJ e na Lei nº 13.465/2107.

Em seu artigo 1071, o CPC/2015 ordenou a inserção do artigo 216-A na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), in verbis:

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

O provimento 65/17 do CNJ veio para melhor disciplinar a organização do processo administrativo da usucapião extrajudicial. Do conteúdo da petição inicial até o (in) deferimento do pedido.

Mello (2018) destaca que a Lei n. 13.465/2017 trouxe dois grandes avanços para o processo administrativo da usucapião extrajudicial. O primeiro foi alterar a presunção de discordância para concordância, nos casos em que os interessados notificados se silenciarem; a segunda foi autorizar a citação por edital dos

interessados certos não encontrados ou que estejam em local incerto ou não sabido. Mais razoabilidade e dinâmica ao processo.

2.2 NATUREZA JURÍDICA

Tendo a natureza jurídica de um processo administrativo², a usucapião extrajudicial é marcada por um conjunto de atos jurídicos (procedimentos) que são indispensáveis ao resultado final (deferimento ou indeferimento do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva da propriedade ou de outro direito real ou o encaminhamento do feito para a esfera judicial, caso haja impugnação que configure o litígio).

A natureza jurídica de processo administrativo da usucapião extrajudicial alcança todas as fases do processo, passando pela instrução, julgamento e procedimento de dúvida. Essa natureza jurídica é afirmada por Mello (2018), para quem a usucapião extrajudicial constitui processo administrativo tendente ao registro da propriedade imobiliária (2008, p. 153)

A natureza administrativa do processamento da usucapião extrajudicial também é defendida por Brandelli (2016) e por Nobre (2018). Nas palavras deste último:

o registrador não pratica atos judiciários. Não é guarnecido das garantias próprias da magistratura, nem de seus deveres específicos. Sua decisão tem natureza de ato administrativo, sendo desprovida das características constitucionalmente asseguradas à coisa julgada. (NOBRE, 2018, p.71).

Como foi dito, o processo da usucapião extrajudicial num todo é eminentemente administrativo. Do requerimento até a apelação contra sentença prolatada em sede de procedimento de dúvida. O art. 204 da LRP declara a natureza administrativa do procedimento de dúvida, verbis: “art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.” A jurisprudência e a doutrina também entendem assim.

Em abril de 2019, o Superior Tribunal de Justiça negou conhecimento ao Recurso Especial Nº 1.628.982 – GO (2016/0255584-1), sob o fundamento de que,

² Nas palavras de Mello (2009), “processo administrativo é uma sucessão itinerária e encadeada de atos administrativos que tendem, todos, a um resultado final conclusivo. Isto significa que para existir o procedimento ou processo cumpre que haja uma sequência de atos conectados entre si, isto é, armados em uma ordenada sucessão visando a um ato derradeiro, em vista do qual se compôs esta cadeia. (2009, p. 480).

mesmo que o procedimento de dúvida registral tenha sido julgado por órgão do Poder Judiciário ele ainda mantém sua natureza administrativa. Quando o juiz corregedor ou Tribunal julga esses procedimentos estão atuando em função atípica. Segue ementa da decisão.

Recurso Especial – **Procedimento de dúvida registral – Natureza administrativa** – Causa – Ausência – Não cabimento de recurso especial – 1. De acordo com o entendimento desta Corte Superior, o procedimento de dúvida registral possui natureza administrativa (art. 204 da Lei de Registros Públicos), não qualificando prestação jurisdicional – 2. Não cabe recurso especial contra decisão proferida em procedimento administrativo, afigurando-se irrelevantes a existência de litigiosidade ou o fato de o julgamento emanar de órgão do Poder Judiciário, em função atípica. Precedente da Segunda Seção – Recurso especial não conhecido. (Nota da Redação INR: ementa oficial). Dados do processo: STJ – REsp nº 1.628.982 – Goiás – 3ª Turma – Rel. Min. Nancy Andrighi Fonte: DJ/SP de 03.05.2019- Grifos meus.

Castanheira (2012), apresenta a didática definição: “a natureza da decisão proferida no procedimento (de dúvida) é, pois, administrativa, não fazendo coisa julgada material, como pacificado na doutrina e na jurisprudência, de sorte que não se sujeita aos efeitos da imutabilidade” (2012, p. 08)

Sendo o processo de usucapião extrajudicial de natureza administrativa, do começo ao fim, os efeitos mencionados por Sarmiento (2012) para o procedimento de dúvida se aplicam a todas as decisões dadas no processo usucapião extrajudicial. Elas não fazem coisa julgada material, não obtendo assim a tendência da imutabilidade que é típica das decisões jurisdicionais propriamente ditas. Esse importante efeito é destacado por Mello (2018) quando afirma “o que mais diferencia a jurisdição administrativa da usucapião da atividade jurisdicional propriamente dita, afeta ao Poder Judiciário, é o caráter de definitividade da sentença declaratória transitada em julgado, a sua imutabilidade.” (2018, p.258)

Destacada a natureza jurídica de processo administrativo da usucapião extrajudicial, passamos a uma sucinta abordagem dos procedimentos desse processo administrativo.

2.4 - PROCEDIMENTOS

Trataremos neste tópico das etapas/procedimentos essenciais do processo de usucapião extrajudicial, exigidos tanto pelo art. 216-A da LRP quanto pelo Provimento 65/2017 do CNJ. As etapas são: 1- Definição da Competência; 2 Requerimento, autuação e juízo de admissibilidade; 3 Notificação dos interessados certos; 4 Intimação dos entes públicos; 5 Publicação de edital; 6 Impugnação; 7 Decisão fundamentada (deferimento/indeferimento); 8 Registro ou Recurso de Dúvida.

2.4.1-Competência administrativa³

Aqui urge voltar-se tanto para o problema da constitucionalidade da competência dos serviços registrares quanto para a definição da competência territorial para o processamento e julgamento da usucapião extrajudicial.

Em sua obra, Mello (2018) diz que ao instituto da usucapião extraordinária é uma ferramenta para garantia do acesso a uma ordem jurídica justa, estando portanto a serviço de um princípio constitucional fundamental. Mas por outro lado, não agrediria um outro princípio umbilicalmente ligado a esse, qual seja, o da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV)? Não.

Não porque a via jurisdicional é uma concorrente, sempre disponível ao interessado direto (requerente) ou indireto (titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis confinantes, além dos possuidores confinantes com possibilidade de aquisição prescritiva). O requerente tem a liberdade de optar por qual órgão recorrer, o juízo ou a serventia de registro de imóveis.

Essa concorrência de competência está no caput do art. 216-A da LRP, que também é reproduzida no caput do art. 2º do Provimento 65/2017 do CNJ. Verbis: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião (...)”. Não bastasse a clareza do caput do art. 2º do citado provimento, o §2º desse mesmo artigo volta a destacar a concorrência das

³ O conceito de competência administrativa que trazemos é de Barbosa (2020): “É o poder decorrente da lei conferido ao agente administrativo para o desempenho regular de suas atribuições. Somente a lei pode determinar a competência dos agentes na exata medida necessária para alcançar os fins desejados. “

competências. Verbis: “será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial”(...).

Além disso, havendo impugnação fundamentada contra o pedido do requerente, o oficial de registro de imóveis deverá encerrar o processo na via administrativa, sem resolver o mérito, e encaminhá-lo ao juízo competente, conforme ordenança do § 10 do art. 216-A da LRP.

Expandindo as possibilidades da usucapião extrajudicial, a segunda parte do § 2º do art. 216-A da LRP autoriza que o interessado peça a suspensão do procedimento na via judicial, pelo prazo de 30 (trinta) dias, ou a própria desistência da via judicial, e busque pela extrajudicial quando não houver litígio.

Homenageando a economia processual e incentivando a desjudicialização, o § 3º do art. 2º do Provimento 65/2017 do CNJ diz que, homologada a desistência da via judicial, as provas nela produzidas poderão ser utilizadas na via extrajudicial.

As portas do juízo nunca se fecham, do início ao fim do procedimento extrajudicial. Mesmo quando o pedido for rejeitado/indeferido na esfera extrajudicial poderá o requerente demandar frente ao juízo competente. O § 9º do art. 216-A da Lei 6015/1973 diz que “a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”. A mesma possibilidade é admitida no § 3º do art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ.

Resta cristalino, portanto, que a concorrência de competência entre a jurisdição do juízo e a administrativa é ampla. A primeira está sempre disponível, restando assim respeitado o princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV da CF).

Voltando-se para a questão da competência territorial, o caput do art. 216-A da Lei 6015/1973 diz que o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial deve ser (...) “processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.” O art. 2º do Provimento 65/2017 reforça essa competência e acrescenta que, em caso de imóvel situado em mais de uma circunscrição, o pedido deverá ser processado e julgado onde estiver localizado a maior parte desse imóvel.

Suponhamos que o requerente pretenda usucapir uma fazenda de 500 (quinhentos) hectares na modalidade extraordinária. Desse total, 300 (trezentos) hectares estão localizados na comarca de Goiânia-GO, e outros 200 (duzentos) na comarca de Goianira-GO. Claro está então que o requerimento deverá ser feito ao

oficial de registros de imóveis da comarca de Goiânia-GO, por lá estar localizado a maior parte da fazenda, na respectiva serventia competente para fixar o registro.

Tratando de organização de procedimentos para o processo de usucapião extrajudicial, é curial se atentar para as regras de competência, pois como nos lembra Mello (2018, p. 272), o cumprimento delas é condição primária para a validade do ato administrativo, pois tem natureza absoluta.

2.4.2 - Requerimento, autuação e juízo de admissibilidade

De acordo com o art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ, o requerimento extrajudicial da usucapião deverá atender, no que couber, os requisitos estabelecidos no art. 319 do Código de Processo Civil e deverá indicar a modalidade de usucapião requerida; sua base legal ou constitucional; a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; e o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito.

Esse requerimento apresentado para protocolo no Cartório de Registro de Imóveis deve, conforme prescreve o art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, estar assinado por advogado ou defensor público constituído pelo requerente e instruído com a documentação exigida pelo Provimento⁴.

4 1-ata notarial com a qualificação do requerente e do titular da matrícula constando a descrição do imóvel, o tempo e características da posse do requerente e de seus antecessores, a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente, o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva, e o valor do imóvel. 2-planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título. A descrição do imóvel deve ser georreferenciada, sobretudo em se tratando de imóvel rural. 3-justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse. 4-certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel em nome do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; e 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. 5- instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; ou declaração outorgando poderes para o defensor público quando

Toda essa documentação anexada ao requerimento é protocolada no Cartório de Registros Públicos. O oficial de registros recebe os documentos, realiza a prenotação no livro 01 (de protocolo) e abre os autos de um novo processo (autuação), com numeração própria. A numeração da prenotação⁵ é muito importante pois, conforme destaca Couto (2019), confere prioridade e preferência ao direito real a ser inscrito.

Depois de prenotado e autuado o pedido, toda nova documentação apresentada pelo autor ou por outros interessados deverá ser anexada aos autos, que podem ser consultados por qualquer interessado no balcão da serventia.

Com a documentação em mãos, o oficial registral, faz uma análise formal para verificar se toda documentação exigida pelo art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ está presente. Na ótica de Couto (2019), faltando documentos, o advogado do requerente deverá ser intimado para suprir as ausências (aplicação subsidiária do art. 321 do CPC). Não sendo suprida a documentação indispensável, o pedido deverá ser rejeitado e o processo finalizado. Estando a documentação em ordem é proferida decisão de conteúdo positivo de admissibilidade e se avança para a etapa de cientificação dos interessados certos e incertos.

2.4.3 - Notificação dos interessados certos

Estando a documentação em ordem e admitido o pedido para o processamento da usucapião extrajudicial pelo oficial registral, deve-se observar se os titulares registrais do imóvel usucapiendo, dos imóveis confinantes, e dos ocupantes confrontantes anuíram com a pretensão do autor, assinando na planta e memorial descritivo ou documento autônomo. Se essas anuências ainda não tiverem sido obtidas, em nome do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa,

for o caso. 6- certidão de órgãos municipais e/ou federais demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida até trinta dias antes do requerimento.

5 Na página oficial do Cartório de Porto Belo-SC (<https://www.riportobelo.com.br/registro-de-imoveis/ri-solicitar-certidao/>) é apresentada uma didática definição de prenotação: Prenotação é a anotação prévia e provisória do título apresentado a registro no livro do protocolo oficial. Todo título protocolado está automaticamente prenotado, passando a gozar de prioridade nos direitos reais em relação àquele protocolado posteriormente (art. 186 da Lei no. 6015/1973).

deve-se proceder conforme recomenda o art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ, verbis:

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.

Essa notificação poderá ser feita pessoalmente ou por meio de carta com aviso de recebimento, sempre acompanhada de toda documentação que instruiu o processo, conforme estabelece o § 3º do supramencionado art. 10. Os outros parágrafos desse artigo disciplinam esse procedimento de notificação.

Havendo perfeita identidade entre a descrição tabular⁶ e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a notificação dos confrontantes do imóvel, conforme estatui o § 10º do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ.

Outra possibilidade de dispensa de notificação consta no art. 13 do mencionado Provimento. O consentimento do titular registral é dispensado quando o requerente apresente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão cível recente (não anterior a 30 dias do requerimento) que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente envolvendo o imóvel usucapiendo.

2.4.4 - Intimação dos entes públicos

O § 3º do art. 216-A exige a intimação dos entes públicos com o seguinte texto:

⁶ Demarcação das áreas limítrofes do imóvel constantes na respectiva matrícula desse imóvel.

Art. 216-A, § 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.

Ainda que não haja esse pedido no requerimento, deve o oficial de registros executar essa intimação de ofício, sob pena de nulidade do procedimento extrajudicial. Esse entendimento é uníssono na doutrina de Couto (2019), Mello (2018) e Brandelli (2016).

O principal objetivo deste procedimento é verificar a certeza de que o imóvel usucapiendo não é bem público, conforme bem destacou Marquesi (2018).

2.4.5 - Publicação de edital

No entendimento de Couto (2019), na ausência de comando legal que estabeleça de forma distinta, como forma de imprimir maior celeridade ao trâmite e diante de requerimento do interessado, o edital pode ser publicado simultaneamente à expedição das intimações para os entes públicos, descrito na etapa anterior.

Duas situações exigem a publicação de edital. A primeira é circunstancial. Trata-se de citação ficta do interessado certo (titulares registrais do imóvel usucapiendo e/ou imóvel confrontante) não encontrado ou que esteja em local incerto, não sabido ou inacessível. De acordo com o § 13 do art. 216-A da LRP e o caput do art. 11 do Provimento 65/2017 do CNJ, nessas circunstâncias o edital deverá ser publicado por duas vezes, em jornal local de grande circulação, num prazo máximo de 15 dias cada uma, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

A segunda situação para publicação é imperativa. Deve ocorrer em todos os casos concretos. Está prevista no caput do art. 16 do Provimento e no § 4º do art. 216-A da LRP. Visa dar ciência a terceiros eventualmente interessados na pretensão do requerente. Aqui a exigência é de apenas uma publicação. Tanto na primeira situação como nessa, os requisitos formais do edital em si, são os mesmos. Constam no § 1º do art. 16 do Provimento.

§ 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 (15 dias) implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Esses editais, conforme prevê o § 4º do art. 16 do Provimento, poderão ser publicados em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional. Vários estados já regulamentaram e possibilitaram essa publicação eletrônica, como Paraíba e Minas Gerais, outros ainda não, é o caso de Goiás.

Diante do exposto, verifica-se que poderão haver situações em que se exigirá a publicação de edital para interessados certos não encontrados ou que estejam em locais incertos, não sabidos ou inacessíveis e também para interessados incertos (todos os casos). Pensando em economia processual e financeira para o requerente, não poderia se ajustar o texto do edital para que as publicações, nesses casos particulares, fossem unificadas? No entendimento de Couto (2019), a resposta é positiva, com o cuidado de se publicar esse edital por duas vezes, em razão da regra específica do § 13 do art. 216-A da LRP (citação ficta de titulares certos).

2.4.6 - Impugnação

O procedimento da impugnação está previsto no § 10 do art. 216-A da LRP e melhor disciplinado no art. 18 e seus parágrafos do Provimento 65/2017 do CNJ. Os interessados certos (titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, e entes públicos) ou incertos (terceiros interessados), que discordarem da pretensão aquisitiva apresentada no requerimento protocolado poderão impugnar essa pretensão.

O prazo para impugnar, com a devida representação por advogado, é de 15 (quinze) dias corridos da ciência da pretensão do requerente. Havendo impugnação,

o oficial, na busca de solução consensual de conflitos, buscará promover a conciliação ou mediação entre as partes. Sendo infrutífera a tentativa, e sendo a impugnação bem fundamentada, o oficial lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião e remeterá os autos ao juízo competente para processar o pedido.

Isso ocorrido, o requeinte poderá emendar a inicial adequando-a ao procedimento judicial e apresenta-la ao juízo competente.

O prazo de quinze dias para impugnação, estabelecido pelo provimento, não é absoluto. Significa que, findo sem impugnação, presume-se a anuência dos interessados certos e incertos. Todavia, doutrina majoritária, incluindo o entendimento de Brandelli (2016), Mello (2018), Couto (2019) e Nobre (2018), entende não haver preclusão para impugnação. Nas palavras desse último: “Presente qualquer manifestação de litigiosidade, (...), de pronto estará inviabilizada a usucapião extrajudicial.” (2018, p. 83).

Tanto para Nobre (2018) quanto para Mello (2018), só tem validade jurídica a impugnação fundamentada e pertinente. Para esse último, “é desaconselhável a remessa dos autos a juízo, em todo e qualquer tipo de impugnação. A não ser assim, então, poderá qualquer terceiro, por mero espírito emulatório, impugnar pedidos, em troca de vantagens indevidas.” (2018, p. 340).

E se o impugnante tem sua impugnação indeferida, o que fazer? O § 7º do art. 216-A da LRP prevê a possibilidade do procedimento de dúvida para o juízo competente em qualquer caso, inclusive nesse. Mas qual o momento? Logo após a decisão que indefere ou só após decisão terminativa de mérito? Essa é a questão central deste trabalho e será trabalhada no Capítulo 03 desta obra.

2.4.7- Decisão fundamentada

Vários tipos de decisões extinguem o processo, resolvendo ou não o mérito. Todas delas devem ser devidamente fundamentadas, conforme prescreve o inciso IX do art. 93 da Constituição Federal.

No tópico 2.4.2 (Requerimento, autuação e juízo de admissibilidade) vimos que o processo pode se encerrar antes mesmo das notificações. Quando o

requerente não atende determinadas exigências diligenciais do oficial, sendo desidioso, o processo será encerrado sem resolução de mérito.

De acordo com Mello (2018), outra possibilidade de encerramento do processo sem resolução de mérito ocorre quando o oficial recebe impugnação fundamentada e, frente ao litígio, encaminha o feito para o juízo competente, encerrando o processo na via administrativa. Além dessas, a decisão que homologa a desistência do pedido também é terminativa sem resolver o mérito.

Percorrido todo o roteiro aqui traçado com sucesso (oficial competente; requerimento fundamentado autuado e admitido; notificação de interessados certos e incertos; e ausência de impugnação fundamentada) e preenchidos os requisitos de direito materiais discriminadas na lei, o oficial proferirá nota fundamentada deferindo o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, conforme estabelece o § 6º do art. 216-A da LRP e art. 22 do Provimento 65/2017 do CNJ.

Todavia, o § 2º do art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ dita que, mesmo ao final das diligências, se ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis deverá rejeitar o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

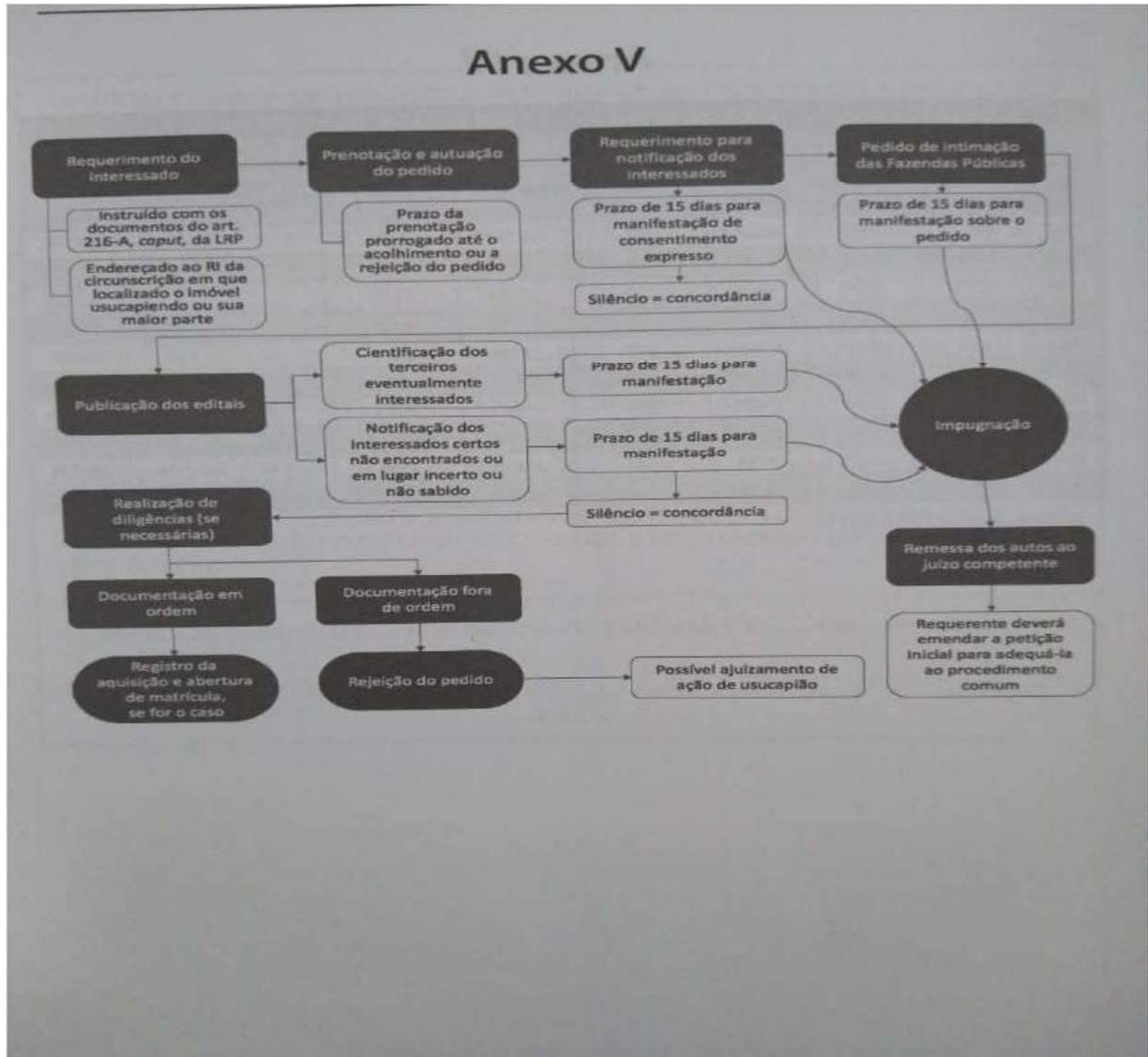
2.4.8 - Registro ou Recurso de Dúvida

A nota fundamentada que reconhece a prescrição aquisitiva da propriedade é título que fundamentará o devido registro do direito adquirido. Conforme dito no tópico anterior, a inteligência do § 6º do art. 216-A da LRP e do art. 22 do Provimento 65/2017 do CNJ esclarecem que, estando a documentação em ordem e não havendo impugnação, o oficial de registro emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro.

Contudo a decisão final de mérito, dada em nota fundamentada, pode deferir ou indeferir a pretensão do requerente. Em qualquer dos dois casos, haverá a possibilidade de recurso administrativo, via procedimento de dúvida, conforme previsão do § 7º do art. 216-A da LRP e do art. 23 do Provimento, que diz, verbis, “Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.” Este procedimento é o tema do próximo capítulo e nele está o problema central desta pesquisa.

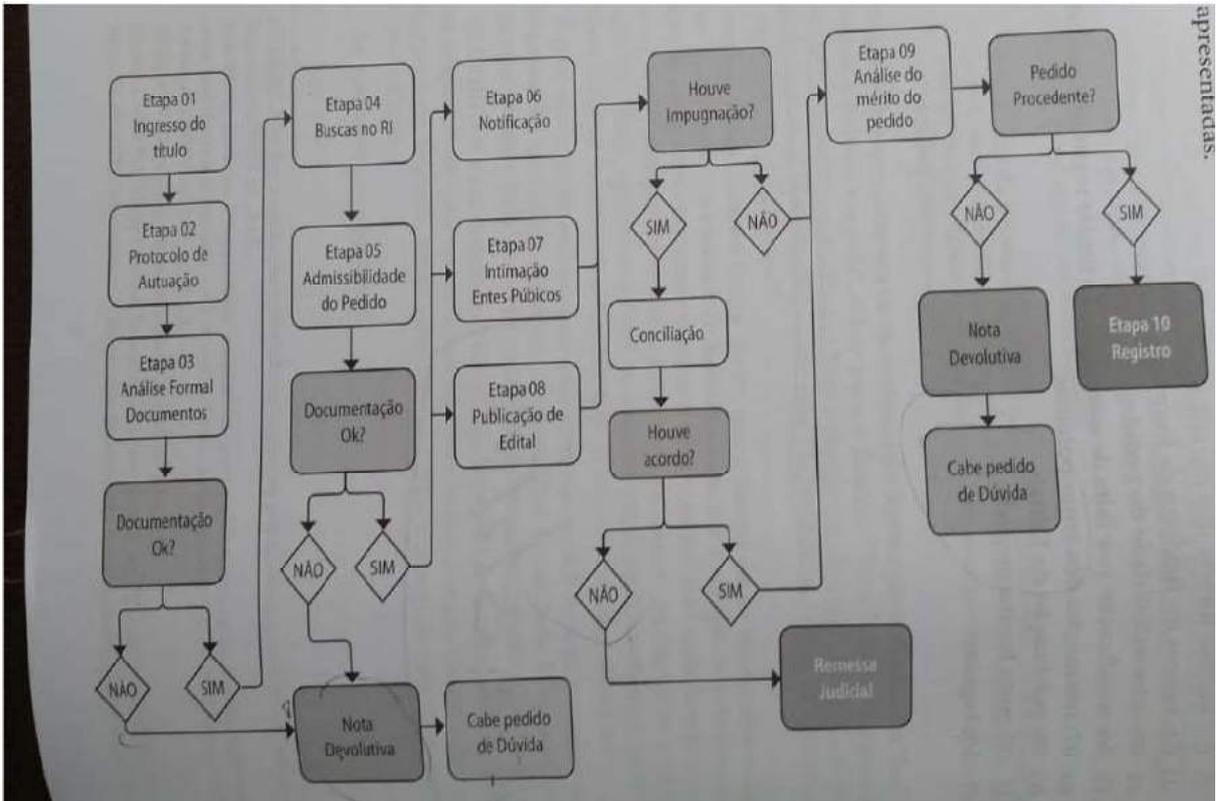
A seguir, dois quadros bem didáticos que sequenciam o procedimento da usucapião extrajudicial apresentado neste capítulo 02.

Quadro 02- Procedimento de usucapião extrajudicial, por Mello (2018).



Fonte: Mello, 2018, p. 474

Quadro 03- Procedimento de usucapião extrajudicial, por Couto (2019).



Fonte: Couto, 2019, p. 127

Explorado os procedimentos gerais, passa-se para um em especial, o procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial. Assunto para o próximo e último capítulo deste trabalho.

3 PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Neste capítulo será abordado primeiramente o conceito, os efeitos jurídicos e os legitimados para interposição do procedimento de dúvida. Na segunda parte, será trabalhado o problema central desta pesquisa, qual seja, os princípios do devido processo legal administrativo e da segurança jurídica; e, em busca de atender esses princípios, definir o momento processual para interposição do procedimento de dúvida contra decisões interlocutórias proferidas pelo oficial registrador.

3.1 – CONCEITOS; EFEITOS JURÍDICOS; COMPETÊNCIA E LEGITIMADOS

O procedimento da dúvida registral está previsto no art. 198 da LRP, abaixo transcrito:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Nas palavras de Ceneviva (2010), o procedimento de dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade da exigência feita, como condição de registro pretendido (2010, p. 507).

Conceito semelhante é apresentado Sarmiento (2012). Para ele, “trata-se do procedimento pelo qual, a pedido do interessado, se submetem à apreciação judicial

as razões pelas quais o oficial entende não ser possível realizar o registro que lhe é requerido.”(2012, p. 7).

Atentando-se para os efeitos jurídicos do procedimento de dúvida no caso específico da usucapião extrajudicial, nota-se que o primeiro deles é a possibilidade do juízo de retratação pelo oficial registrador. Este, recebendo o pedido de procedimento de dúvida protocolado pelo interessado, poderá realizar juízo de retratação, ou seja, alterar a decisão dada em razão de novo convencimento. Essa possibilidade de retratação está estabelecida no § 5 do art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ, verbis:

A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitar dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

O segundo efeito jurídico da interposição do procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial é aquele que todo recurso também tem na via judicial, o efeito devolutivo. O processo é devolvido à via administrativa visando a reforma da decisão proferida pelo oficial registral. O processo será outra vez analisado pelo oficial registral e, não havendo juízo de retratação por este, também o será pelo juízo competente. Esse efeito independente de reforma da primeira decisão proferida pelo oficial em nota fundamentada, significa apenas reanálise da decisão.

O terceiro efeito da interposição do procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial é de caráter suspensivo. Decisão terminativa do oficial registral que rejeite o pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva, tem o condão de encerrar os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais sobre o imóvel pretendido pelo requerente. Todavia, interposto o procedimento de dúvida, esse efeito da decisão negativa que retira do requerente sua prioridade, é suspenso.

Esse terceiro efeito significa que o procedimento de dúvida também tem o efeito de prorrogar os efeitos da prenotação, que garantem preferência e prioridade dos direitos reais pretendidos pelo requerente, ainda que se tenha decisão final do oficial registral, em nota fundamentada, rejeitando o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial de bem imóvel. É isso que está previsto no § 4º do art. 17 do

Provimento 65/2017 do CNJ, verbis: “Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.”

Além desse primeiro efeito suspensivo, tem-se a possibilidade de um segundo efeito suspensivo. O inciso II do art. 203 da LRP diz que o registro do título de quem requereu o procedimento de dúvida, ou seja, de quem teve sua pretensão negada na origem, só se dará com o trânsito em julgado da decisão da dúvida. Sendo assim, pode se concluir que, em via inversa, quando a decisão do oficial acatar o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião e um interessado requerer a dúvida, de igual modo, só se deverá proceder o registro do direito real sobre o imóvel depois do trânsito em julgado da decisão da dúvida. Isso no caso da dúvida ser julgada procedente, ou seja, ser mantida a decisão do registrador, pois do contrário estará configurado o litígio e encaminhado os autos para o juízo competente.

Esse segundo efeito suspensivo parece bem claro. A lógica do inciso II do art. 203 da LRP permite se afirmar que, quando o impugnante suscita a dúvida contra decisão que reconhece a prescrição aquisitiva, nos casos dessa dúvida ser julgada procedente, o registro desse direito real reconhecido pelo oficial registral só se dará com o trânsito em julgado da decisão da dúvida suscitada pelo impugnante.

Sobre a competência para o julgamento dos procedimentos de dúvida Sarmiento (2012) é bem direito: “A jurisprudência está pacificada no sentido de que Justiça Estadual é a competente para o julgamento dos procedimentos de dúvida, mesmo quando há interesse da União, por não se tratar de procedimento de jurisdição contenciosa (2012, p. 11). A competência da justiça federal em sede de dúvida somente acontece nas hipóteses específicas dos incisos I e II do art. 1º da Lei nº 5.972/1973 (quando a união for a requerente/prestendente).

Quem são os legitimados para requerer o procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial? Todos os interessados, certos ou incertos, na decisão proferida pelo oficial registral. O art. 198 da LRP diz que o procedimento de dúvida tem início com o requerimento do “apresentante”, já os arts. 199 e 202 da mesma lei utilizam o termo “interessado”. Interessado pode ser tanto o usucapiante; quanto os titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo; os titulares de direitos reais sobre os imóveis confrontantes; os entes públicos; ou terceiros eventualmente interessados na pretensão do requerente.

3.2- DEVIDO PROCESSO LEGAL ADMINISTRATIVO E SEGURANÇA JURÍDICA

Os princípios constitucionais do devido processo legal administrativo e da segurança jurídica são essenciais para a compreensão da tese defendida neste trabalho. Sendo assim, necessário se faz uma sucinta abordagem deles.

O princípio do devido processo legal está insculpido no inciso LIV do art. 5º da CF. Lá se lê: “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal.” De acordo com Mello (2009), tal princípio se aplica igualmente ao Direito Civil, Penal e Administrativo. Temos, portanto, um devido processo legal administrativo. Para o referido autor, tal princípio tem o condão de frear o poder da Administração em detrimento dos direitos individuais fundamentais do indivíduo. Essa tese é assim manifesta em suas palavras:

O propósito do Estado de Direito é subordinar o exercício do poder público à obediência de normas adrede concebidas para conformar-lhes a atuação, prevenindo, destarte, seu uso desatado ou descomedido. Deveras, o propósito nele consubstanciado é o de oferecer a todos os integrantes da Sociedade a segurança de que não serão amesquinados pelos detentores do Poder nem surpreendidos com medidas e providências interferentes com a liberdade e a propriedade sem cautelas preestabelecidas para defende-las eficazmente. (Mello, 2009, p. 118)

Assim, o devido processo legal está intimamente imbricado com a possibilidade do indivíduo defender e pleitear sua propriedade, por meio da usucapião extrajudicial, junto aos serviços públicos, como é o caso dos Cartórios de Registros Públicos. O registrador não pode restringir direitos processuais dos interessados no processo de usucapião extrajudicial já garantidos em lei. Fazê-lo, seria, nos termos da doutrina supracitada, agir de modo desatado ou descomedido. A conduta estatal, e de seus delegatários, como são os registradores, precisa se adequar as pautas balizadoras da lei.

Mello (2009) traz um rico bordão criado por Ihering: “Inimiga jurada do arbítrio, a forma é a irmã gêmea da liberdade.”(p. 119) Trazendo para nosso contexto de

devido processo administrativo no usucapião extrajudicial, poderia se dizer que “inimiga jurada do arbítrio, a forma é irmã gêmea da justa propriedade.”

O devido processo legal administrativo garante que, nas palavras de Rocha, citadas por Mello “a surpresa permanente não seja um elemento de tensão constante do homem em seu contato com o outro e em sua busca de equilíbrio na vivência com o outro, e inclusive, consigo mesmo” (p. 119) Vê-se então que o respeito às formalidades estabelecidas na lei, além da garantia do devido processo legal administrativo, é requisito essencial para a garantia de outro princípio constitucional fundamental, a segurança jurídica.

Nas palavras de Mello (2009) este princípio não pode ser radicado em qualquer dispositivo constitucional específico, pois trata-se de um princípio geral do Direito, ou seja, de um vetor normativo subjacente e inerente ao sistema jurídico positivo. Visando garantir estabilidade e certeza na vida social, este princípio está a orientar diversos institutos do nosso ordenamento jurídico, inclusive o direito material da usucapião. Em sua doutrina se pode ler:

Os institutos da prescrição, da decadência, da preclusão (na esfera processual), **do usucapião**, da irretroatividade, do direito adquirido são expressões concretas que bem revelam esta profunda admiração à estabilidade, à segurança, conatural ao Direito. (...) Cumpre, como inafastável requisito de um ordenado convívio social, livre de abalos repentinos ou surpresas desconcertantes, que haja uma certa estabilidade nas situações destarte constituídas. (MELLO, 2009, p. 124) (grifos meus)

Está claro que o Direito não pode operar ao sabor do acaso e das circunstâncias. O processo administrativo, formalidade essencial do Direito, também não. Se o instituto material da usucapião é uma evidente manifestação da busca pela justiça, os caminhos que levarão a ele na via extrajudicial não podem perder a virtude e o valor que orienta o próprio direito material em si mesmo, a segurança jurídica. Nas palavras de Mello (2009), no Direito, a previsibilidade é a normalidade das coisas.

Destaca o outro Mello (2018), tratando exclusivamente do processo de usucapião extrajudicial, que, “não se ignora a alea que todo processo ostenta. Essa alea, porém, não se confunde com insegurança jurídica. Assim, por exemplo,

vulnerado o princípio do contraditório, rompeu-se a segurança jurídica. Cai o processo, com quebra de sua estrutura”. (2018, p. 169)

Como se verá na sequência, o procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial, uma ferramenta essencial na busca do direito material, está num limbo que não pode estar. Não pode porque se no limbo estiver, comprometerá o devido processo legal administrativo e a segurança jurídica, princípios constitucionais fundamentais.

3.3– MOMENTO PARA INTERPOSIÇÃO DE PROCEDIMENTO DE DÚVIDA CONTRA DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS NO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O § 7º do art. 216-A, da Lei 6015/1973 diz que: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta lei”. O art. 23 do Provimento 65 do CNJ reproduz o mandamento: “Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.”

O problema é, o que significa em qualquer caso? Mais precisamente, em que momento o interessado pode suscitar a dúvida contra decisões interlocutórias (aquelas que exigem/inadmitem documentação; que manifestem entendimentos relacionados com o mérito; ou que indeferem impugnações). O tema não está pacificado na doutrina. Nas palavras de Mello (2018), “caberá à jurisprudência e à doutrina, porém fixar esses contornos, dando a exata inteligência do texto.” (2018, p. 345).

A divergência doutrinária existe. Mello (2018) diz que não ignora os posicionamentos favoráveis para que o procedimento de dúvida seja processado e julgado só depois de decisão final (com ou sem decisão de mérito), pois assim estaria a se garantir maior celeridade ao instituto da usucapião extrajudicial, evitando constantes paralisações da marcha processual. Todavia sua posição é outra. Defende que o procedimento de Dúvida pode ser interposto antes de decisão final. Fazendo uma interpretação literal do que diz o §7º do art. 216-A da Lei 6015/73, afirma: “ora, em qualquer caso significa em qualquer hipótese de dissenso entre o que o oficial decide e o que o interessado pretende obter.”(p. 345, 2018).

Entendimento que tendente a convergir com esse de Mello (2018) é o de Marquesi (2018). Tendente porque a convergência é relativa. Por um lado, Marquesi (2018) concorda que o procedimento de dúvida pode ser protocolado durante o processo de usucapião extrajudicial, logo que prolatada a decisão pelo oficial. Por outro lado, ele diverge de Mello (2018) afirmando que o procedimento de dúvida não seria admitido depois de decisão final do oficial registrador. Segundo Marquesi (2018):

a suscitação de dúvida não é um recurso que possa ser interposto em Juízo quando o Oficial deferir ou indeferir o pedido de usucapião. Contra a decisão não cabe recurso, embora possa o interessado, no caso o usucapiente, mover ação judicial de usucapião na hipótese de rejeição do pedido (art. 216-A, § 9º LRP). (2018, p. 111)

Mesmo com a pontual divergência demonstrada, que não deixa de ser muito importante, tanto Mello (2018) quanto Marquesi (2018) entendem que, caso o interessado discorde da decisão interlocutória⁷ prolatada pelo oficial registral, poderá requerer, imediatamente o procedimento da dúvida.

Em sentido contrário, Couto (2019) é peremptório em sua posição. Para ele, qualquer decisão do oficial registrador só pode ser questionada via procedimento de dúvida ao final do processo, ou seja, depois de decisão terminativa (com ou sem decisão de mérito). Em suas palavras:

Em relação às decisões interlocutórias, ou seja, toda decisão não terminativa, entende-se que só haverá possibilidade de questionamento ao final, não havendo preclusão. Assim, apenas no caso da decisão que acatar o pedido ou que o rejeitar é que caberá o pedido de suscitação de Dúvida Registral, podendo o recurso reexaminar todas as questões interlocutórias decididas pelo Oficial. (2019, p. 319)

Portanto parece bem claro que a divergência está bem estabelecida na doutrina que cuida do tema. Este trabalho se posiciona favorável ao entendimento majoritário apresentado nas doutrinas de Mello (2018) e Marquesi (2018). Defende a tese de que o § 7º do art. 216-A da LRP autoriza a interposição de procedimento de

⁷ No vocabulário jurídico do STF significa uma decisão que resolve questões incidentes no processo. No processo de usucapião extrajudicial seriam que decisões exigem/rejeitam determinada documentação; decidem questões menores relacionadas ao mérito; ou mesmo decisões que rejeitam impugnações apresentadas por interessados.

dúvida logo após a decisão interlocutória dada pelo oficial registral. Ao dizer, em qualquer caso, a lei está ampliando possibilidades processuais, e não o contrário. Sendo assim, decisões que exigem/inadmitem documentação; que manifestem entendimento relacionados com o mérito; ou que indeferem impugnações, podem ser imediatamente questionadas por meio do procedimento de dúvida.

O trabalho com a hermenêutica jurídica se torna mais hígido quando executado com a ferramenta da interpretação sistemática. Ele pode nos ajudar aqui. De acordo com Pasqualini (1995), o método da interpretação sistemática está fundado na seguinte premissa:

No contexto do sistema jurídico e, por conseguinte, da hermenêutica jurídica, nada é absoluto - exceção feita ao princípio da hierarquização axiológica -, motivo por que toda norma, princípio ou valor só revelará o seu verdadeiro preceito a partir do diálogo com as demais normas, princípios e valores jurídicos. O melhor significado legal há de ser recolhido, por assim dizer, da alteridade jurídica resultante do encontro finalístico das partes com a inteireza do sistema. (PASQUALINI, 1995, p. 98)

A tese que defende que o § 7º do art. 216-A não é expresso o suficiente para permitir a interposição do procedimento da dúvida registral após decisão interlocutória do registrador, a ponto de só se admiti-la depois de decisão terminativa, não se sustenta quando aplicamos o método acima apresentado, o da interpretação sistemática do direito. Senão, vejamos.

O caput do art. 198 da LRP, que trata exclusivamente do procedimento da dúvida registral, diz o seguinte:

Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la.

O § 7º do art. 216-A da mesma lei, a LRP, diz que o procedimento de dúvida poderá ser suscitado em qualquer caso. Iluminado pelo art. 198 supramencionado, torna-se ainda mais claro que esse qualquer caso é, também, o questionamento de decisões interlocutórias logo que prolatadas, antes de decisão terminativa. O caput do art. 198 é transparente em admitir o recurso de dúvida para questionar exigências do oficial logo que feitas. Exigência não é decisão que

encerra o processo, com ou sem decisão de mérito. Exigência é decisão interlocutória, pois é um enunciado que resolve questão incidental. O cumprimento ou descumprimento desse enunciado refletirá diretamente no conteúdo da decisão final.

Portanto, se numa interpretação restrita do § 7º do art. 216-A da LPR não se puder compreender pela possibilidade do procedimento de dúvida logo após a prolação da decisão interlocutória do registrador, por possível falta de clareza da regra nesse sentido, ao se adotar uma interpretação sistemática, iluminando a possível obscuridade dessa regra com o raio de luz do art. 198 da LRP, a compreensão se expande e passa admitir a possibilidade do procedimento de dúvida logo após a prolação da decisão interlocutória.

Saindo da LPR, ainda no campo da interpretação sistemática do § 7º do art. 216-A, pode-se atentar para o que diz o art. 15 do CPC, verbis: “Na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente.” E o que o CPC diz sobre momento processual para se questionar decisões de cunho interlocutório? Algumas podem ser questionadas em sede de agravo de instrumento, ou seja, logo depois de prolatadas, outras apenas em sede de apelação, depois de decisão terminativa de juiz do primeiro grau.

O art. 1015 do CPC traz um rol que o STJ atualmente considera como relativamente taxativo (aplicação da taxatividade mitigada no Resp 1704.520/MT). Esse rol trata das possibilidades de admissão do agravo de instrumento. Nele, dois incisos podem ser úteis para ajudar a elucidar o que debatemos aqui, o II e o VI, que admitem agravo de instrumento nas decisões interlocutórias que interferem no mérito do processo e que tratam da exibição ou posse de documento ou coisa.

Ainda que o procedimento de dúvida não tenha natureza de recurso tal qual o agravo de instrumento, aplicando-se subsidiariamente a ele os incisos II e VI do art. 1015 do CPC, poderia se afirmar que as decisões interlocutórias que tratam de questões envolvendo mérito e exibição de documentos, proferidas pelo oficial registral no curso do processo administrativo de usucapião extrajudicial, poderiam ser questionadas assim que proferidas, sem necessidade de se aguardar decisão terminativa.

De todo modo, a clareza do § 7º do art. 216-A e do caput do art. 198, ambos da LRP, é tal, que dispensaria a necessidade de legislação subsidiária. A análise de

alguns casos concretos e de jurisprudências ajuda a entender a posição tomada neste trabalho.

Um caso ocorrido na Comarca de Juiz de Fora - MG ajuda na compreensão do tema. Antes de decisão terminativa, o registrador, a pedido do requerente, suscitou a dúvida ao juízo de primeiro grau apresentando suas razões e fundamentos favoráveis à impossibilidade de processamento de usucapião de imóvel sem matrícula ou transcrição. O juízo sentenciou que, com fundamento no Provimento 65/2017 do CNJ, era sim possível, desde que se provasse por meio de certidões a inexistência da matrícula ou transcrição. A usucapiante, querendo que o processamento se desse sem as certidões, apelou e restou vencida (AC 1.0000.19.090075-3/001). O TJMG manteve a decisão do juiz *a quo*.

Percebe-se que o processo poderia ter se encerrado no que COUTO (2019) considera como a terceira etapa do procedimento (análise formal dos documentos). O registrador teria gerado nota devolutiva encerrando o processo por falta de documentação, ou seja, desídia do requerente. E de forma desnecessária. Tudo que ocorreu teria ocorrido (procedimento de dúvida; sentença e apelação), mas com dois atos a mais (encerramento do procedimento da usucapião extrajudicial com nota devolutiva e, como consequência do entendimento do juiz de primeiro grau e do TJMG, reabertura do processo para que a usucapiante apresentasse as respectivas certidões).

Vê-se que, no caso concreto acima tratado, se se admitisse o procedimento de dúvida apenas depois de decisão terminativa, o prejuízo estaria estabelecido tanto para o registrador quanto para a requerente. Com a prática de atos desnecessários, a demora e o trabalho seriam maiores. Não é isso que recomenda os princípios do devido processo legal administrativo e da segurança jurídica. O caso concreto mostrou a importância de se admitir o procedimento de dúvida antes de decisão terminativa.

Depois da abordagem do caso jurisprudencial acima, em que o procedimento de dúvida foi julgado improcedente, passa-se para a análise de casos possíveis, tratando-se de outras duas hipóteses em que o procedimento de dúvida poderá ser manejado logo após decisão interlocutória do registrador (dúvida requerida pelo usucapiante ser julgada procedente; e dúvida requerida pelo interessado que teve sua impugnação rejeitada).

Quando a dúvida requerida pelo usucapiente logo após a decisão interlocutória for julgada procedente, é possível que se caminhe para uma decisão final negativa, como aconteceria se a dúvida não tivesse sido suscitada. Ou não, caso o requerente consiga atender à exigência feita. Mesmo assim, nenhum prejuízo restou para qualquer interessado ou para o registrador. Só houve a inversão de atos que, possivelmente, de toda maneira aconteceriam: o procedimento de dúvida foi manejado antes da nota devolutiva de mérito, garantindo ainda mais segurança jurídica para a nota devolutiva, qualquer que fosse o teor da decisão.

Outra possível antítese: admitir o procedimento de dúvida requerido pelo interessado que teve sua impugnação rejeitada, logo após essa rejeição, não atrasaria o processo, conforme defende respeitada doutrina de Couto (2019)? Se se admitirmos a ideia de que ela deve ser julgada logo após a decisão interlocutória, temos dois cenários possíveis. Nos dois, entendo que não.

O primeiro dos mencionados cenários seria se essa dúvida requerida pelo impugnante fosse julgada procedente, ou seja, se se confirmasse o entendimento do oficial registral. Por um ato processual que, nesse cenário foi desnecessário, a decisão final de mérito atrasaria, mas o processo não. Não se atrasaria porque o processo se encerraria com o registro do direito real, que é o objetivo final do processo. Como vimos num tópico anterior (3.1), um dos efeitos jurídicos do procedimento de dúvida é a suspensão do registro em caso de suscitação de dúvida pelo interessado que teve sua impugnação rejeitada. Assim, nessa hipótese agora tratada, o procedimento de dúvida sendo interposto antes ou depois da decisão final de mérito, em nada influi na celeridade do registro.

Portanto, ainda que a dúvida fosse requerida pelo interessado logo após a decisão que rejeitou sua impugnação, e essa dúvida fosse julgada procedente, mantendo-se a decisão interlocutória do registrador, não haveria prejuízo na celeridade do processo. Sem prejuízo porque essa dúvida poderia ser suscitada depois da nota fundamentada que deferisse a usucapião, atrasando assim também o procedimento final objetivado, o registro. Nenhuma ameaça a celeridade ou a qualquer outro corolário do devido processo legal.

O segundo cenário seria se essa dúvida suscitada pelo impugnante que teve sua impugnação rejeitada fosse julgada improcedente. Se no outro cenário não houve prejuízo processual, aqui, além de não haver prejuízo, o ganho de tempo e

trabalho é evidente. Sendo improcedente, significa que o litígio existe, que existem fundamentos suficientes para se contraporem à pretensão do requerente.

A consequência disto é que, de acordo com previsão do § 10 do art. 216-A da LRP, verbis: “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.”

Como se pode perceber, nesse segundo cenário, insistir no processo e deferir a pretensão do requerente, desconsiderando uma impugnação razoável, seria o mesmo que construir castelo de areia, levantar para ver cair. Desperdício de tempo e de trabalho, gerando prejuízo para a serventia, que teria realizado trabalho em vão, e para o requerente, que terá o feito postergado ainda mais. Também para o impugnante, que tendo fundamentos razoáveis estará envolvido num litígio ainda mais longo.

Em síntese, não existe prejuízo nem para interessados nem para serventia em nenhuma das hipóteses que se admitir o procedimento de dúvida no curso do processo de usucapião extrajudicial, antes de decisão terminativa (nota fundamentada). E em vários cenários o ganho de tempo e trabalho é cristalino, resultando num saldo muito favorável para que se admita a interposição do recurso de dúvida logo que prolatada a decisão interlocutória pelo oficial registral. Tudo isso ajuda a justificar uma interpretação literal do § 7º do art. 216-A da LRP, ou seja, que em qualquer caso, que entendemos também querer dizer em qualquer momento, se admita a licitude do procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial.

Decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, apresenta entendimento uníssono ao defendido aqui. Segue ementa da decisão proferida em março de 2018:

1ª VRP|SP: Dúvida – Usucapião Extrajudicial – **A suscitação da dúvida que pode ocorrer em qualquer momento do procedimento** – Sua improcedência só afasta o óbice levantado pelo Oficial – Uma vez apresentados os documentos pelo interessado, deve o Oficial autuá-los, sendo o caso, apresentar as exigências para seguimento do procedimento ou negar o pedido de forma fundamentada. (DJe de 27.03.2018 – SP)(grifos meus)

O fundamento do voto acima ementado é o de que:

Não há qualquer limitação quanto ao momento da suscitação da dúvida, podendo ocorrer quando qualquer óbice for imposto pelo Oficial, o que é reforçado pelo uso da expressão “em qualquer caso”, de modo que, quanto a preliminar arguida pelo Oficial, é o procedimento de dúvida aquele que deve ser adotado, com a prorrogação do prazo da prenotação, e não o pedido de providências. (<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14268>)

Voto bem claro e harmônico com a jurisprudência que trouxemos no primeiro caso apresentado neste capítulo (AC 10000190900753001 do TJMG) e com o que se defende aqui.

Diante de todo o exposto, endentemos que uma interpretação literal do § 7º do art. 216-A da LRP, ou seja, que se admita o procedimento de dúvida em qualquer caso, o que também quer dizer qualquer momento do processo de usucapião extrajudicial, combinada com uma interpretação sistemática, à luz do caput do art. 198 da mesma lei, é o melhor caminho para se alcançar devido processo legal administrativo e segurança jurídica, princípios constitucionais trabalhados no tópico anterior.

Conforme se observa dos casos apontados neste capítulo, reais ou possíveis, além de não se observar prejuízo processual em nenhum deles, os ganhos com celeridade e eficiência são significativos nas hipóteses de improcedência da dúvida requerida pelo usucapiente e de improcedência da dúvida requerida por interessado que teve sua impugnação rejeitada pelo oficial registral.

Diante de todo o exposto conclui-se que admitir o procedimento de dúvida para decisões interlocutórias antes de decisão terminativa é cumprir com o devido processo legal administrativo, pois atenderá a formalidade garantida na lei, e garantirá segurança jurídica, pois estará estabelecido uma previsibilidade essencial para a legítima condução dos processos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme foi dito na introdução deste trabalho garantir certeza e previsibilidade nos procedimentos é caminho essencial para se chegar devido processo legal administrativo e à segurança jurídica. Foi pensando nessas questões que o presente trabalho foi desenvolvido.

Partindo de considerações sobre o direito material relativo ao usucapião (capítulo 01), passando por apontamentos a respeito do processo de usucapião extrajudicial (capítulo 02), chegou-se ao tema central deste trabalho, o procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial (capítulo 03).

Visando precisar o momento processual para que o interessado possa requerer o procedimento de dúvida no processo de usucapião extrajudicial, a ser suscitado pelo oficial registral, destacou-se divergências doutrinárias e, a partir de uma interpretação sistemática do direito, de análises de casos possíveis e concretos, com fundamento em jurisprudência, que ainda é bastante rara, dada à relativa novidade do instituto, este trabalho se posiciona ao lado de doutrina majoritária, Mello (2018) e Marquesi (2018), para defender a tese de que o § 7º do art. 216-A, iluminado pelo caput do art. 198, ambos da LRP, autoriza o interessado no processo de usucapião extrajudicial a requer o procedimento de dúvida mesmo antes de decisão terminativa do oficial registral, ou seja, logo após a prolação de decisão interlocutória (aquelas que exigem/inadmitem documentação; que manifestem entendimento relacionados com o mérito; ou que indeferem impugnações).

Se o que está a buscar é maior segurança jurídica e eficiência, não custa lembrar que, uma alteração no art. 23 do Provimento do CNJ seria mais eficiente que qualquer interpretação doutrinária. Bastaria que onde consta “em qualquer caso..”, passasse a constar que, em qualquer caso, e antes ou depois de decisão terminativa do registrador, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, Carlos. **Atos Administrativos-parte 01**. Disponível em https://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portaITvJustica/portaITvJusticaNoticia/anexo/Carlos_Barbosa_Atos_administrativos_Parte_1.pdf.v Acesso em 03 de maio de 2020.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Emendas Constitucionais. Nós representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático de Direito, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça. (...) **Diário Oficial da União**, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Lei nº 6001, de 19 de dezembro de 1973. Dispões sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6001-19-dezembro-1973-376325-veto-37401-pl.html>. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dezembro. 1973 b. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Lei nº 10257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 19 de julho 2000. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 de janeiro de 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, 17 marc. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Provimento nº 65 do CNJ, de 14 de dezembro de 2017. **Diário da Justiça Eletrônica do Conselho Nacional de Justiça** de 15 de dezembro de 2017. Disponível em <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em 05 de abril de 2020.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial da União**, 12, julho de 2017. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2017/lei-13465-11-julho-2017-785192-norma-pl.html>. Acesso em 07 de abril de 2020.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos**. 20ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

COUTO, Marcello de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 2. Ed. Salvador: Editora JusPodium, 2019.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte, 2016. Disponível em http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_CoutoMRCM_1.pdf. Consulta feita em 28 de março de 2020.

ECO, Umberto, 1932. **Como se faz uma tese** | Umberto Eco; tradução Gilson Cesar Cardoso de Souza. 21 ed. São Paulo: Perspectiva, 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves de, ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13 ed. rev., ampl. e actual. Salvador: Ed. jusPodivm, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. 14 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial**. 2. Ed. Curitiba: Juruá, 2018.

MELLO, Celso Antônio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo**. 26ª Edição. São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2009.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 2. Ed. São Paulo. YK Editora, 2018.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO E O DIREITO COMPARADO**; Revista de Direito Imobiliário, vol. 82, p. 107 - 153, Jan-Jun/2017. EM <https://anotacoesdeprocessocivil.blogspot.com/2017/10/usucapiao-extrajudicial-fundamentos.html> consulta feita em 27 de março de 2020.

MELO, Marcelo Augusto. **O PROCEDIMENTO DO ART. 216-A DA LEI 6015/73 NÃO CONFIGURA UMA USUCAPIÃO**. Em <https://www.irib.org.br/files/obra/procedimento-lei-6015-marcelo-melo.pdf>. Consulta feita em 27 de março de 2020.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual de usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017**. Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Disponível em: http://www.colegioregistrars.org.br/_upload/uh_152206883003.pdf. Acesso em: 04 mar. 2020.

PASQUALINI, Alexandre. **SOBRE A INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO DIREITO**. Revista do Tribunal Regional Federal 1ª Região, v. 7, n. 4, 1995.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira Filho. **A Dúvida Registraria**. 1ª Edição. São Paulo: IRIB, 2012.

ROSA, João Guimarães. **Grande sertão: veredas**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2006.

