

ATA NOTARIAL NO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - LEI Nº 13.465/2017

Ana Paula Santos Kuhn¹
Luciano Silva Alves²

RESUMO

O presente artigo justifica-se pelo seu valor social, jurídico e teórico, que não devem faltar em um trabalho científico do Direito, principalmente, diante da atual realidade do Brasil, onde a maior parte de suas áreas não estão regularizadas e sofrem ainda com essa falta demasiada de informação. O intuito de oferecer alguma contribuição para o entendimento do assunto, identificando principalmente, aquilo que tem sido consenso legal, doutrinário e jurisprudencial à luz dos direitos constitucionais, apoiados no Código Civil e nas Leis que regem esse ordenamento jurídico. Nesse sentido, o trabalho proposto abordará como tema a relevância da ata notarial no processo de usucapião extrajudicial. Assim, pretendemos responder a seguinte pergunta: qual a relevância da ata notarial para esse novo procedimento de declaração a usucapião extrajudicial? O caminho a ser percorrido para obtermos respostas ao questionamento acima será através da pesquisa bibliográfica com abordagem qualitativa tendo como principal finalidade compreender e contribuir para ampliar o debate sobre o assunto e de forma qualitativa aprimorar as interpretações sobre as circunstâncias em que se pode atribuir aos Oficiais de Registro de Imóveis e Tabeliões.

Palavras-chave: Ata notarial; usucapião extrajudicial; Lei 13.465/2017; procedimento de ata notarial.

INTRODUÇÃO

O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) trouxe grande inovação para os notários e usucapiendos, tendo em vista que o processo de usucapião judicial é vagaroso. A previsão e inserção da Ata Notarial na Usucapião Extrajudicial Urbana e Rural inserem os Tabeliões de Notas em todo o processo de regularização fundiária no Brasil. Não é uma nova modalidade de usucapião, mas uma nova forma de declara-lo, trazendo a celeridade de tal processo.

¹UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Aluna Ana Paula Santos Kuhn da disciplina TCC II, turma DIR 13/2BM. E-mail – ap_kuhn@hotmail.com.

²UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Mestre, Orientador Luciano Silva Alves. E-mail – proflucianoalves10@gmail.com

A Lei nº 13.465/2017 teve origem através do Projeto de Lei de Conversão (PLV), modificado em Medida Provisória (MPV) 759 de 22/12/2016, até ser sancionada em lei na data 11 de julho de 2017, na qual estabelece um novo regime jurídico para a regularização fundiária urbana e rural, inclusive no âmbito da Amazônia Legal. Objetivando a simplificação e a desburocratização dos procedimentos que se mostram ineficientes e insuficientes, bem como institui mecanismos para aprimorar a administração patrimonial imobiliária da União, modernizando a gestão de suas receitas patrimoniais e aprimorando o processo de avaliação e alienação de imóveis públicos da União.

Essa medida atualizou as Leis nº 8.629/1993 e nº 11.952/2009, tratando da reforma agrária e regularização fundiária das ocupações feitas em áreas da Amazônia pelo Programa Terra Legal e na regularização fundiária urbana (REURB), ajustando instruções para o processo administrativo de regularização nos Municípios, arrecadação de imóveis abandonados, legitimação de posse, dentre outros assuntos.

A usucapião extrajudicial juntamente com a ata notarial será desenvolvida sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, renunciando a interferência do Ministério Público ou homologação judicial, observando todas as precauções a ser tomada na via judicial, como a ciência dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, assim como dos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios).

Este será feito em cartório de registro de imóveis na comarca em que o imóvel usucapiendo estiver situado, a requerimento do interessado, representado por advogado e não haverá prejuízo algum da via jurisdicional. A existência e o modo de existir de algum fato deverão ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Por fim, essa nova lei, traz mecanismos para aperfeiçoar a eficácia dos Procedimentos de alienação de imóveis com o diferencial da celeridade, tendo estimativa de duração aproximadamente de noventa a cento e vinte dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

1. ATA NOTARIAL

1.1 CONCEITO E BREVE HISTÓRICO

A palavra ata, vem do latim *acta* que significa “coisas feitas”, uma das primeiras formas de documentar algum fato ocorrido. A ata pode ser pública ou privada, naquela, trata-se de registros de reuniões de órgãos da administração pública, sendo elas administrativas, judiciais (termo de audiência) e notariais *lacto sensu* (as lavradas pelo notário). A outra por sua vez é

usada para registrar fatos particulares, sem a interferência do Estado (diretamente ou através de seus delegados, concessionários ou permissionários).

No entendimento de *Paulo Roberto e Felipe Leonardo (2010)*, ata notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência, ou o seu estado.

Mesmo parecendo um instituto novo, pelo fato de muito recente ter sido ingressado na pauta de discussões do cenário jurídico pátrio, a ata notarial é tão antiga quanto a função notarial.

Em que pese não seja pacífico o tema, costuma-se situar no escriba egípcio o mais prisco antepassado do notário. Os *escribas* pertenciam às categorias de funcionários mais privilegiadas e lhes era atribuída uma preparação cultural especialíssima. Eram eles que redigiam os atos jurídicos para o monarca, bem como atendiam e anotavam todas as atividades privadas. Sua função, no entanto, era a de mero redator, narrando o que captava por seus sentidos, não tendo poder autenticador por faltar-lhe a fé pública. (LEONARDO, BRANDELLI, 2011, pg.26-7)

Durante o período de Justino no direito primitivo romano, foi adotada por influência da Igreja pelo costume de redigir os contratos através de atas feitas pelos *tabeliones*. Os *tabeliones* tinham a função de lavrar a pedido das partes, testamentos, os contratos e convênios entre particulares, intervindo nos negócios privados com importante competência como redator, promovendo a eficiência na proteção dos documentos.

A criação da ata notarial se deu pela necessidade social e não por meios jurídicos decorrentes do meio acadêmico ou legislativo. Essa função surgiu apenas como redatora, em que o antecessor dos notários, tinham a função de captar os fatos e transcreve-los no momento em que estava ocorrendo com todas as características que comprovassem o que estava ali escrito.

Ao longo dos anos, se tornou um ato específico, distinto dos demais atos notariais, designado a instituir provas dos fatos verificados e narrados pelo Tabelião.

A primeira ata notarial lavrada em solo brasileiro, foi redigida por Pêro Vaz de Caminha, que era o escrivão da armada portuguesa e em sua redação estava a descoberta e a posse de novas terras, que ficou conhecida como o “registro de nascimento” do Brasil.

Apesar de ter sido a primeira ata a ser lavrada em solo pátrio, caiu no esquecimento durante vários anos e lembrada no ano de 1994, com a Lei nº 8.935 (Lei dos Notários e Registradores), em que é prevista no art. 7º, inciso III, do supracitado diploma legal. Anterior

a essa Lei, só havia previsões pontuais em alguns Estados da Federação, através de Provimento das respectivas Corregedorias de Justiça.

De fato, a ata notarial já existia a muito tempo, mas tinha a função genérica de “autenticar fatos”, melhor dizendo, relatar os fatos com autenticidade, com a qualidade do que é crível, verdadeiro, como decorrência da fé pública da qual o notário é portador. Essa autorização vem de longa data prevista nos Códigos de Organização Judiciária dos Estados da mesma maneira que em Provimentos das Corregedorias de Justiça dos Estados.

O artigo 405 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que dispõe que “O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença. ”, o que já comportava a Lei dos Notários e Registradores (Lei nº 8.935/94), onde continha autorização tácita para a lavratura de atas notariais.

O novo Código de Processo Civil realçou a ata notarial, outorgando uma Seção, no Capítulo XII, que corresponde somente às provas. Ademais, o art. 1.071 da Lei 13.105/2015, também introduziu na Lei de Registros Público (Lei 6.015/73) o art. 216-A, que trata da usucapião extrajudicial, onde a ata notarial é o primeiro e essencial requisito para esse procedimento.

2. A USUCAPIÃO

2.1 CONCEITO E BREVE HISTÓRICO

A Usucapião é o modo de aquisição primitivo de bens móveis e/ou imóveis pelo exercício de posse, nos prazos estabelecidos em lei.

Na etimologia da palavra é perceptível o seu significado, advinda do latim, a expressão “*cipio*” quer dizer “tomar” e “*usu*” significa “pelo uso”, ou seja, “tomar pelo uso”. Embora seu entendimento seja claro e objetivo, não era levado ao pé da letra, usava-se um complemento para que a palavra “*cipio*” tivesse validade, o agente tempo.

Surgiu no Direito Romano, com a finalidade de regularizar a situação dos bens usucapidos, para que tivessem a posse do patrimônio de acordo com os termos legais. Foi regulamentada primeiramente na Lei das XII Tábuas (445 a.C), que consagrou a modalidade de aquisição da propriedade de bens imóveis e moveis, com prazo de um ano para aquele e dois anos para este.

A primeira lei que definiu sobre propriedade imobiliária foi a Lei 601 de 18/09/1850, mais conhecida como “**Lei de Terras**”.

Aprovada por D. Pedro II, a “**Lei das Terras**” tinha o objetivo principal a organização das doações de terras que tinham sido feitas ao longo dos anos até o ano de 1822, que iria

encorajar a vinda de imigrantes para o país, e em contrapartida dificultava o acesso desse novo conjunto de trabalhadores às terras.

Após esse período, várias novas leis foram criadas e com elas a dificuldade da aplicação da usucapião. A Lei Atínia proibia a usucapião em coisas furtivas, que dificultava a posse, pois não aceitava que fossem adquiridas por meio de “furto”, o que não deixava nem ladrões e muito menos os receptadores tomarem posse daquelas propriedades. As leis Júlia e Plúcia aumentaram essa restrição, pois não aceitavam o emprego de violência durante a posse da área e a Lei Scribonia, vedava integralmente a usucapião nas servidões prediais.

Surgiu oficialmente no Brasil, no ano de 1916 com o primeiro Código Civil Brasileiro e estava presente no artigo 530 do referido texto legal, a usucapião como modalidade de aquisição da propriedade.

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

III - Pelo usucapião.

O Código Civil de 2002, que revogou o Código Civil de 1916, trouxe em sua redação as modalidades, o prazo para posse e suas exigências, o que verificaremos a seguir:

A usucapião extraordinária moradia ou produção, o prazo para posse do bem imóvel é de dez anos e está no art. 1.238 § único do Código Civil. A posse deve ser ininterrupta e sem oposição, de forma mansa e pacífica, exercida como se fosse o dono da propriedade, não decorrente de violência ou clandestinidade. A exigência que deverá ser atendida é a apresentação de documentos que comprovem a moradia, benfeitorias ou serviços feitos no imóvel, não tendo limite sobre às dimensões do imóvel usucapido.

A usucapião Ordinária ou comum, tem prazo de dez anos de posse também ininterruptas e sem oposição, está prevista no art. 1.242 do Código Civil, e é necessária apresentação de justo título e ser a posse de boa-fé, tendo o requerente a consciência de não estar prejudicando ninguém ao querer se apossar daquele bem, valendo tanto para imóveis urbanos quanto rurais.

Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal:

Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse.

A usucapião Ordinária/comum indicial, ou atualmente conhecida como *Usucapião Ordinária decorrente de registro cancelado*, terá o interessado a obrigação de apresentar justo título e prova de cancelamento do registro e fazer daquele imóvel sua residência e/ou feito investimentos de interesse econômico e social. O prazo é de cinco anos e a posse ser feita de forma mansa, pacífica e contínua. Para essa modalidade não há limite de área, cabível para imóveis urbanos e rurais, previsto no art. 1.242 § único do Código Civil:

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Prevista no Art. 183 da Constituição Federal, Art. 9º da Lei 10.257/01 e Art. 1.240 do Código Civil, a Usucapião Especial Urbana, tem prazo de cinco anos de posse ininterrupta e sem oposição, praticada com *animus domini* (intenção de ser dono). A área urbana deve ser inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados, o possuidor deve comprovar sua moradia ou da família, comprovar que não usou desse benefício anteriormente e que não é proprietário de outro imóvel.

Art. 183. 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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A usucapião Ordinária Rural, está prevista no art. 191 da Constituição Federal de 88 e no Art. 1.239 do Código Civil, a posse deve ser contínua e de boa-fé por pelo menos cinco anos, comprovando sua moradia e/ou da família e tornar o imóvel produtivo, não tendo a área mais que 50 hectares e o possuidor comprovar não ter nenhum outro bem imóvel em seu nome.

A Usucapião que se refere a Lei 6.969/81, denomina-se como Usucapião Especial Rural. Abrange além de terras particulares, as terras devolutas, seguindo a legislação específica, na qual dispõe que não deverá ultrapassar 25 hectares e terá que ser produtiva e nela manter sua moradia. Como todas as outras modalidades de usucapião, deverá ter justo título e a posse ser de boa-fé, sendo pacífica e mansa e sem interrupções por pelo menos cinco anos.

Criada em 2011, a Lei nº 12.424, prevê sobre Usucapião Familiar, mas não somente está lei, está prevista também no Código Civil, no art. 1.240-A. Modalidade que, exclusivamente, se manifesta sobre imóvel urbano, não sendo permitido que ultrapasse duzentos e cinquenta metros quadrados e que o possuidor tenha exercido posse de dois anos ininterruptos, sem oposição e de forma direta, da qual, deverá ser ocupado com finalidade de moradia sua e de sua família e que tenha sido abandonado pelo ex cônjuge ou ex companheiro. Conseguirá o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A Lei nº 6.001/79 – Estatuto do Índio, dispõe sobre os direitos dos índios e em seu art. 33, dispõe sobre a Usucapião Indígena: *“O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.”*

Ou seja, sendo o índio civilizado ou não (denominado silvícolas), portam o direito de usucapir terras particulares se nelas residirem durante os dez anos em que são necessários. Tendo os mesmos requisitos que as demais modalidades, com exceção de justo título e boa-fé que é determinada na ordinária.

Apesar de ser índio, não os dá o benefício de usucapir terras públicas, como está posto no artigo 191, § único da Constituição Federal: *“Parágrafo único: O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que se trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.”*

A Usucapião Coletiva implica das outras modalidades de usucapião, visto que essa, a área a ser possuída deve ter no mínimo duzentos e cinquenta metros quadrados, onde nas demais é o limite máximo, outro requisito que a difere, é os possuidores ser baixa de baixa renda.

A única modalidade que não é cabível na esfera extrajudicial é a *Usucapião em defesa na ação reivindicatória*, que está prevista no art. 1.228, § 4º do Código Civil.

3. A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Após ser reconhecida pelo Código de Processo Civil como instrumento, atribuído de fé pública e com força de prova pré-constituída, avindo-se de quesito crucial para a usucapião extrajudicial. Todavia, podemos e devemos usar esse procedimento na usucapião judicial, por contribuir para a instrução probatória, tornando o processo judicial mais ágil.

A ata notarial auxilia o magistrado a ter um posicionamento mais fácil e rápido a respeito da usucapião, o que se nota é que esse novo procedimento procurou exatamente incorporar algo

que já vinha sendo utilizado grandemente, garantindo a celeridade e a efetividade à prestação jurisdicional.

A potência da ata notarial é tão grande, que o novo Código mostrou que ela é indispensável a usucapião extrajudicial. Decorrente do art. 1.071, fruto do artigo 216-A e seguintes da Lei 6.015/73, conseguiu seu espaço mostrando e dando razão aos pedidos dos Notários e Registradores, constituindo um novo período para o Direito diretamente pela desjudicialização.

Em outro momento, era comum que as partes e advogados utilizassem a degravação de audiências judiciais por meio de ata notarial, o que acontecia mediante autorização do juízo competente.

Entretanto, com o recém texto processual sancionado, aponta que até mesmo essa autorização poderá ser dispensada, conforme os parágrafos 5º e 6º, do art. 367 do CPC que trata da audiência de instrução e julgamento:

Art. 367: O servidor lavrará, sob ditado do juiz, termo que conterá, em resumo, o ocorrido na audiência, bem como, por extenso, os despachos, as decisões e a sentença, se proferida no ato.

§5º - A audiência poderá ser integralmente gravada em imagem e em áudio, em meio digital ou analógico, desde que assegure o rápido acesso das partes e dos órgãos julgadores, observada a legislação específica.

§ 6º - A gravação a que se refere o §5º também pode ser realizada diretamente por qualquer das partes, independentemente de autorização judicial.

No artigo 234 do Código de Normas Extrajudicial de Minas Gerais – Provimento nº 260 da Corregedoria-Geral de Minas Gerais, dispõe também sobre atas notariais, o que está paralelamente com o que dispõe no Código de Processo Civil.

No supracitado Código, foram explícitos alguns objetos que atas notariais podem ter:

Parágrafo único: A ata notarial pode ter por objeto:

- I- Colher declaração testemunhal para fins de prova em processo administrativo ou judicial;
- II- Fazer constar o comparecimento, na serventia, de pessoa interessada em algo que não se tenha realizado por motivo alheio à sua vontade;
- III- Fazer constar a ocorrência de fatos que o tabelião de notas ou seu escrevente, diligenciado em recinto interno ou externo da serventia, respeitando os limites da circunscrição nos ter do art. 146 deste Provimento, ou em meio eletrônico, tiver percebido ou esteja percebendo com seus próprios sentidos;
- IV- Averiguar a notoriedade de um fato.

A incorporação da ata notarial como prova típica teve grande valor para o direito, visto que, esse procedimento resguardará a prova processual favorecida de fé pública, fazendo dela uma prova segura.

3.1 PROCEDIMENTO PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Quando o interessado procurar o tabelião, primeiramente deverá agendar uma conversa com o interessado, onde ele irá expor sua história. No decorrer dessa conversa, o tabelião irá verificar se realmente há posse que gere a usucapião.

Em primeiro instante, o tabelião deverá buscar informações sobre o objeto a ser usucapido, tipo de posse, as causas que suspendem ou interrompem a usucapião, o termo de posse (que varia de acordo com o tipo de usucapião).

Após identificada os primeiros requisitos básicos, será analisada a se a posse é justa, pois apenas tendo a posse justa que estará apta a concretizar a usucapião.

O art. 1.200 do Código Civil prescreve que: "*É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.*" Estabelece, ainda que: "**Art. 1.208.** *Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.*" Também deve ser considerado os termos do art. 1.244 do Código Civil, que dispõe sobre as causas que obstat, suspendem ou interrompem a prescrição que se aplicam à usucapião.

Ciente de todas as formas legais e requisitos da usucapião, o tabelião irá verificar qual a modalidade a ser usada em tal procedimento.

Vale ressaltar que não é apenas a propriedade que são adquiridos por meio da usucapião, mas também o usufruto, a habitação, a servidão, o uso. Quando tratamos de área comum em condomínio edilício, não gera usucapião. Só ocorre se houver abandono de lar ou de comprovação da cessação de comosse, aí resultará em usucapião.

Unicamente o bem imóvel privado está sujeito a usucapião, o bem imóvel público não está, porém, o fato de não ter o registro, não quer dizer que o imóvel seja público, o ente público deverá demonstrar que o imóvel é seu, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – STJ.

AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL EM
CONDOMÍNIO - REGRA GERAL DA COMPOSSE -
EXCEÇÃO - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO
CABAL - AUSÊNCIA DE POSSE COM "ANIMUS
DOMINI" - IMPROCEDÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA.
Em regra, os bens imóveis possuídos em condomínio não são
susceptíveis de usucapião, porquanto a presunção é a de que
ocorre comosse ou mesmo a posse direta por um dos
condôminos mediante autorização dos demais, sendo que a

exceção à regra se verifica quando o possuidor direto alega e comprova cabalmente a cessação da composses. Não comprovada a cessação da posse em comum, e tampouco negando a parte que tinha perfeita ciência do condomínio, torna-se incabível o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel ante a ausência do exercício de posse com animus domini.

(TJ-MG - AC: 10024096859640001 MG, Relator: Wanderley Paiva, Data de Julgamento: 04/12/2013, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/12/2013)

Para o Dr. Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, *Oficial de Registro de Imóveis de Minas Gerais*, defende a tese de que a usucapião leva à aquisição da propriedade, mas a propriedade deve ser transferida com os ônus existentes no registro, sendo que os ônus poderão ser objeto de discussão judicial para posterior cancelamento. Essa tese, resolve o problema da usucapião do imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH, posto que apenas a propriedade seria transferida, o SFH não seria lesado, visto que os ônus permaneceriam garantindo o financiamento.

A Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais, acatou a essa tese, como dispõe no Código de Normas:

Provimento nº 260/CGJ-MG - Art. 1.018-D. § 4º A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvada a hipótese de cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos.

Via regra, não gera a posse de bem em comunhão ou condomínio, em área comum em condomínio edilício, ocorre que, quando há abandono de lar ou comprovação da cessação de composses, aí sim irá gerar a usucapião.

3.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Obrigatoriamente para que seja reconhecido o procedimento de usucapião, deverá ser apresentada a ata notarial na qual o tabelião atesta no mínimo o tempo da posse e a cadeia

possessória, conforme a modalidade da usucapião. Sempre que possível, o tabelião deverá começar o trabalho com a apresentação da matrícula, transcrição, memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo.

A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional habilitado e com anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

Isto permitirá atender ao princípio da especialidade objetiva (descrição do imóvel), aos limites da posse e conhecer os confrontantes que concordam com a planta apresentada, caso assinem, podendo extrair informações, declarações e anuências na ata.

Quanto ao “atestado de posse”, não ficou bem esclarecido em lei, mas deve ser feita a interpretação de forma que a ata tenha sentido de segurança jurídica. Quando dizemos “atestar”, deve-se ler com o sentido de “comprovar”. Não basta somente uma declaração do requerente, deverá apresentar prova de posse como, contas de água, luz, IPTU, telefone, fotografias de pessoas na residência ou qualquer outro documento que gere ônus ao possuidor.

São indispensáveis também, as certidões negativas dos últimos trinta dias, fornecidas pelos cartórios distribuidores da comarca em que o imóvel está situado, o justo título ou outro documento que comprove a continuidade, a natureza e o tempo em que está em posse daquele imóvel.

Há a possibilidade de o tabelião fazer a constatação da posse indo até o local do imóvel por meio de diligência, o que é muito relevante para o processo extrajudicial. Este procedimento é restrito, visto que, somente deve ser feito pelo tabelião, substituto ou escrevente autorizado apenas no município em que está localizada o imóvel, vedando a possibilidade do Tabelião de praticar atos de seu ofício fora da sua jurisdição, previsto nos termos do art. 9º da Lei 8.935/94.

3.3 PRENOTAÇÃO

A prenotação significa a anotação prévia e provisória no protocolo, feita por oficial de registro público de um título apresentado para registro, passando a gozar de prioridade no registro em relação àquele protocolado posteriormente, tem validade de trinta dias, nos termos do art. 188 da Lei de Registros Públicos.

Embora esteja de forma clara a validade dessa certidão, o processo de usucapião extrajudicial tem tendência a demorar entre noventa e cento e vinte dias, entretanto, dispõe o artigo 216-A, §1º, que o prazo da prenotação ficará prorrogado até o recolhimento ou a rejeição

do pedido, até que haja a qualificação jurídica do pedido, registrando-se a usucapião, em caso de qualificação positiva, devolvendo-se a documentação com nota de exigência fundamentada, em caso de qualificação negativa, ou encaminhando-se o processo ao Juízo competente, em caso de impugnação do pedido.” (BRANDELLI, Leonardo. 2016, p. 87).

Por isso, decorrido o prazo de validade da prenotação, deverá ser anotado no Livro de Protocolo a prorrogação deste prazo, após o acolhimento, deverá ser feita a declaração da concordância dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula.

Se não tiver a assinatura de qualquer dos titulares de direito registrado ou averbados na matrícula do imóvel ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente para manifestar o consentimento expresso, caso permaneça em silêncio, será interpretado como concordância dos fatos.

3.4 NOTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Os entes federativos, União, Estado e Município devem manifestar ciência no prazo de quinze dias, acaso oponham-se ao direito, o registrador expedirá ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, incumbindo o requerente de emendar a petição inicial para que seja adequada ao procedimento comum.

Qualquer dúvida que o Oficial tenha, poderá ser solicitada ou realizada diligências pelo oficial de registro de imóveis, para esclarecer tais dúvidas.

Após o prazo de quinze dias do edital para a ciência de terceiros, sem pendência de dúvidas ou diligências do oficial, e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, caso seja necessário. Não havendo concordância com alguma exigência do registrador, poderá ser solicitado o procedimento de dúvida nos termos da Lei.

Findadas as diligências e a documentação não estiverem em ordem, o oficial rejeitará o pedido, o que não impede o ajuizamento da ação de usucapião na esfera judicial. Tendo ausência ou desconhecimento de documentos, o tabelião poderá comprovar em procedimento de justificação administrativa lavrado por ele. Se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca em que está situada o imóvel.

4. ELEMENTOS QUE INTEGRAM A ATA NOTARIAL

4.1 Origem, Tempo e tipo de posse

Além de constatar o tempo de posse, o tabelião deve seguir os requisitos que estão presentes na lei, que deverão ser integrados obrigatoriamente nas atas: a configuração de posse, onde deve ser buscado elementos que configuram a posse, devendo conter *corpus* e *animus domini* – o qual não é requisito em algumas modalidades de usucapião; a origem e tempo, onde deverá ser buscado os elementos sobre a origem da posse, se provém de sucessão hereditária ou testamentária ou por sucessão de fato, com soma de posse.

Art. 1.206, CC. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

Art. 1.207, CC. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais (*successio possessionis*).

Nesta, o possuidor deverá comunicar como iniciou a posse primitiva e motivo pelo qual foi conquistada ou adquirida. Lidando com herdeiros que tomarem como donos, devem figurar como solicitantes. Os possuidores, confrontantes e eventuais testemunhas devem informar, sob responsabilidade civil e penal, a data ou época em que teve início a posse, informando dia ou mês certo ou aproximado. Devendo ser indicado o tempo total de posse.

O tabelião deve buscar elementos da posse seja ela “*ad interdicta*” ou “*ad usucapionem*”. A posse “*ad interdicta*” é a posse que dá direito ao possuidor de utilizar os denominados interditos possessórios, ou ações possessórias: manutenção de posse, reintegração de posse e interdito proibitório (art. 1.210 do Código Civil).

A posse “*ad usucapionem*” é a posse em que o possuidor tem condições de adquirir a propriedade ou outro direito real pela usucapião. Ocorre quando o possuidor, após posse mansa e ininterrupta durante determinado lapso de tempo, tem a possibilidade de se tornar proprietário do bem.

4.2 Forma e modo de exercício da posse e destinação do bem

Neste, o tabelião deverá verificar como foi exercida a posse e qual a destinação do bem. Se durante a posse, houve alguma divergência do que é pré-requisito nos termos legais, como uso de violência, de forma desordeira e interrupções durante o período em que esteve em posse do imóvel, não será mais cabível o procedimento de usucapião.

A destinação dada ao imóvel, deverá ser verificada, que via de regra, tem como objetivo a moradia habitual do possuidor e da sua família, a realização de benfeitorias no imóvel, o tornando produtivo com fruto do seu trabalho e/ou da sua família.

No que tange a benfeitorias feitas no imóvel, fica responsável o possuidor de informar e comprovar a conservação e manutenção, com documentos onde estejam as datas específicas ou aproximadas de quando foram feitas.

4.3 Descrição do imóvel

A área usucapida deve ser definida de forma minuciosa. Neste sentido, devem ser providenciados todas as informações descritivas possíveis, em particular, a localização da posse (rua e número), se apresenta construção e os nomes dos confrontantes de fato, informando a localização de seus imóveis, entre outros.

Se forem apresentados de antemão a planta/croqui e memorial descritivo ao notário, essas tais informações constarão em ata. Vale frisar que, as informações contidas na planta e memorial descritivo devem condizer com o que está lavrado em ata.

Para o requerimento ao Registro de Incorporação terá que apresentar certidão dos órgãos municipais e federais, nos termos da Instrução Normativa INCRA nº 82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº 2/2016, com validade de trinta dias. Não é uma exigência do tabelião, mas é valoroso ao tratar de imóvel urbano ou rural.

O valor que será atribuído ao imóvel que está sendo usucapido, será aquele relativo ao último imposto pago pelo possuidor, seja Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e caso não venha o valor estipulado, será considerado o valor aproximado do mercado.

5. BREVE SINOPSE DAS ETAPAS DO PROCEDIMENTO NO TABELIONATO

Chegará ao tabelião por meio de formulário impresso (requerimento ou protocolo) o pedido de ata para procedimento de usucapião, após recebimento do requerimento, será solicitado alguns documentos ao requerente.

Com a entrega dos documentos, o tabelião irá agendar a presença dos confrontantes e terceiros na serventia, em hora e data indicada, para que seja efetivada a ata, sem seguida será remetida a minuta para a conferencia do solicitante e agendada a data da lavratura e assinatura.

CONCLUSÃO

Considerando que este é nosso primeiro ensaio de pesquisa no campo jurídico, foi possível concluir que escolhemos um tema deveras complexo, por se tratar de fatos ainda considerados novos para serem analisados e julgados no campo jurídico e por envolver a responsabilidade do Oficial de Registro de Imóvel e o Tabelião, junto com a fé pública que a ata notarial traz em seu corpo, o estudo nos auxiliou para ampliar nossos conhecimentos acerca dos efeitos positivos das atas notariais sobre o processo de usucapião extrajudicial.

Com o estudo foi possível também compreender que com essa nova Lei, a usucapião foi uniformizada no âmbito jurídico, transferindo ao Oficial de Registro de Imóveis e tabelião ferramentas para materializar, por meio de registro, os direitos dos usucapiendos de forma mais célere com segurança jurídica. A ata notarial foi inserida como instrumento para solucionar os entraves existentes tanto no procedimento judicial quanto extrajudicial conferindo sua eficácia em ambos os casos.

Por fim, é importante destacar que todo esse processo está assegurado na Lei 13.465/2017, e tudo o que foi exposto nesse presente artigo está baseado nos dados da CGJ/MT - Corregedoria Geral De Justiça Do Mato Grosso, CGJ/MG - Corregedoria Geral De Justiça Do Minas Gerais, ANOREG/MT – Associação Dos Notários E Registradores Do Estado Do Mato Grosso, EMNOR – Escola Mato-Grossense De Notários E Registradores, INCRA - Instituto Nacional De Colonização E Reforma Agrária, Medida Provisória 759/2016, e Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Pedro Pontes de. **Usucapião da Propriedade possível em terras públicas. O direito de superfície e à moradia em áreas de exclusão social.** Curitiba. Juruá. 2016

BARBOSA, José de Arimatéia. **Usucapilidade de terras devolutas-Um estudo a partir da Propriedade nos Sistemas do MERCOSUL e da União Europeia.** São Paulo. Lexia. 2014;

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o novo Código de Processo Civil,** Editora Saraiva, São Paulo, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Instrução Normativa nº 82/2015- INCRA. *Disponível em:*
<http://www.incra.gov.br/tree/info/file/6658> Acesso em: 13/03/2018.

BRASIL. Lei nº 13.465/2017, de julho de 2017. , 2017. *Disponível em:*
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm Acesso em: 11/04/2018

BRASIL. Lei nº 6.015, de dezembro de 1973. *Disponível em:*
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 12/04/2018

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (Lei dos Notários e Registradores) –
Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 24/04/2018.

BRASIL. Nota Técnica Incra/DF/DFC/Nº 2/2016, referente aos parcelamentos de solo rural.
Disponível em: <http://www.colgioregistrals.org.br/noticias/completa?id=32606> Acesso em:
 13/03/2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Ação de usucapião - imóvel em condomínio - regra geral da composesse - exceção - necessidade de comprovação cabal - ausência de posse com "animus domini" - improcedência - sentença mantida TJ-MG - AC: 10024096859640001 MG, Relator: Wanderley Paiva, Data de Julgamento: 04/12/2013, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/12/2013.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: D'Plácido Editora, 2016, p. 133 a 146.

DINIZ, Maria Helena – **Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das Coisas** – 26a edição – São Paulo – Saraiva – 2011

FERREIRA, P. R. G; RODRIGUES, F. L. **Ata Notarial - Doutrina, prática e meio de prova**. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

FERREIRA, William Santos. **Princípios fundamentais da prova cível**. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 84.

LUIS, Guilherme Loureiro. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 3 ed. São Paulo: Metodo, 2012.

MELLO, Henrique Ferras Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1ª. Ed. São Paulo. Yk Editora: 2016.

NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria**. Revista dos Tribunais. São Paulo. 2016.

O que você precisa saber sobre regularização fundiária – *Disponível em:*
<http://www.cartorioruibarbosa.com.br/noticia/o-que-voce-precisa-saber-sobre-regularizacao-fundiaria>.
 - Acesso em: 16/06/2018.

Projeto do gdr para regularização fundiária em mato grosso é inovador no país – *Disponível em:* <http://www.anoreg.org.br>. *Acesso em:* 20/10/2017.

Provimento nº 40/2016 - dispõe sobre a 2ª edição da CNGCE - Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Extrajudicial – *Disponível em:* http://www.anoregmt.org.br/arquivos/13070/13070_10136_00001.pdf. *Acesso em:* 16/06/2018.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral. *Disponível em:* <<http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>>. *Acesso em:* 18 maio 2018.

Roberto Paulino de Albuquerque Júnior . *A usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil*. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. *Acesso em:* 16/09/2017

SERRA, M. G. SERRA, M. H.. **Registro de Imóveis III: Procedimentos Especiais**. São Paulo: Ed. Saraiva, 2013.

Serviços Notariais: Ata Notarial. – *Disponível em:* <http://www.tabelionato.com/index.php/nossos-servicos/atas-notariais>. *Acesso em:* 20/10/2017.

SILVA, José Antônio Muraro. **Legislações Agrárias do Estado de Mato Grosso**. Ed. Jurídica Mato-grossense. 1ª. Ed. 2001