

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - Efeitos do silêncio do titular de direito real**

**EXTRAJUDICIAL USUCATION - Effects of the silence of the right holder**

*Rafael Gustavo Portolan Colloda<sup>1</sup>*

**RESUMO:** O presente trabalho constitui-se em um estudo realizado por meio de revisão bibliográfica, que objetivou investigar se silêncio do titular de direito real de bem imóvel pode implicar na sua anuência para fins de usucapião extrajudicial, a luz do nosso ordenamento jurídico. Para tanto foram pesquisadas as razões que levaram a introdução da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico a partir do artigo 216-A da Lei Federal 6.015 introduzido pela Lei Federal nº 13.105/2015, alterado pela Lei Federal nº 13.465/2017, bem como pesquisado os serviços extrajudiciais, cada vez mais utilizados em razão da necessidade de maior celeridade e de se evitar a judicialização de questões pacificadas que não demandam a intervenção do Poder Judiciário, essa realidade foi cotejada com o ordenamento jurídico, doutrina e jurisprudência relacionados à propriedade, ampla defesa, contraditório e devido processo legal, princípios constitucionais que sempre devem ser observados com vista a assegurar efetividade e segurança jurídica aos atos emanados do Estado e que visam resguardar direitos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direitos Reais, Aquisição da Propriedade, Usucapião Extrajudicial, Silêncio do Titular da Propriedade.

**ABSTRACT:** The present study is a study carried out by means of a bibliographical review, which aimed to investigate whether silence of the owner of real property right may imply in its consent for purposes of extrajudicial misappropriation, in the light of our legal system. In order to do so, the reasons that led to the introduction of extrajudicial usucapião in the legal system from article 216-A of Federal Law 6,015 introduced by Federal Law no. 13.105 / 2015, as amended by Federal Law 13,465 / 2017, were searched. extrajudicial, increasingly used because of the need for speed and avoiding the judicialization of pacified issues that do not require the intervention of the Judiciary, this reality was compared with the legal system, doctrine and jurisprudence related to property, ample defense, contradictory and due process of law, constitutional principles that must always be observed with a view to ensuring effectiveness and legal certainty to acts emanating from the State and aimed at safeguarding rights.

**KEYWORDS:** Real Property Rights, Property Acquisition, Extrajudicial Usucapião, Property Owner's Silence.

---

<sup>1</sup>Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais (Direito), Universidade de Caxias do Sul, Caxias do Sul – RS  
Sócio, Advogado e Diretor do Colloda & Valentini - Advogados – Farroupilha. OAB/RS 49.766

## 1 INTRODUÇÃO

A aquisição originária da propriedade por meio da usucapião remonta à antiguidade, sendo instituto conhecido desde o Direito Romano. No Brasil a forma de aquisição da propriedade pela Usucapião sempre foi objeto de demandas judiciais por vezes morosas e burocráticas, com necessidade de envolvimento de diversas pessoas alheias ao fato em si, por meio da nomeação de curadores especiais, por exemplo, quando ausentes possíveis atingidos pela pretensão exercida por aquele que busca a propriedade de imóvel pelo exercício da posse na qualidade e quantidade de tempo necessários à implementação das condições de cada tipo de usucapião.

Mesmo sem existir litígio de fato, a obrigatoriedade, até o advento do Código de Processo Civil de 2015, era de reconhecimento da usucapião por meio de demanda judicial, com toda tramitação, formalidades e requisitos próprios das demandas judiciais.

O Código de Processo Civil de 2015 trouxe importante inovação em seu art. 1.071 ao introduzir na Lei de Registros Públicos por meio do art. 216-A a possibilidade de aquisição originária da propriedade por meio de usucapião extrajudicial.

O texto original tratava do silêncio do titular do direito real sobre o imóvel tanto quando da notificação pessoal como da notificação por meio de edital como discordância à aquisição originária da propriedade pelo postulante por meio da via eleita do procedimento extrajudicial, o que na prática mesmo existindo a possibilidade da usucapião extrajudicial, bastava o desinteresse e o silêncio para tornar controvertida a pretensão à usucapião, com necessário ingresso da ação judicial.

Tal entendimento foi alterado pela Lei 13.465/2017, que alterou a redação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, conferindo ao silêncio do titular do direito real sobre o imóvel tanto quando da notificação pessoal como da notificação por meio de edital como concordância à aquisição originária da propriedade pelo postulante por meio da via eleita do procedimento extrajudicial, entendimento este corroborado pelo Conselho Nacional de Justiça por meio do seu Provimento nº 65 de 14.12.2017.

A alteração da interpretação em comento, sob o argumento da segurança jurídica, sofre críticas por permitir a perda de bens em violação aos princípios constitucionalmente assegurados do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório.

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Para SOUZA (2018)<sup>2</sup>:

“O artigo 1.071 do novo CPC, ao instituir a usucapião administrativa, teve a preocupação de não configurar o silêncio do proprietário do imóvel usucapiendo como concordância à postulação administrativa de transferência de propriedade imobiliária. E por que o legislador no novo CPC não configurou o silêncio como manifestação positiva de vontade? Porque, se assim o fizesse, estaria maculando o disposto no artigo 5º, inciso LIV, da CF: ‘Ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal’”.

Para o referido autor, o devido processo legal seria necessariamente restrito ao processo jurisdicional não abrangendo o processo administrativo instaurado perante o cartório de registro de imóveis.

Importante destacar que a Procuradoria Geral da República ingressou no Supremo Tribunal Federal com a Ação Direita de Inconstitucionalidade 5.771, objetivando a declaração de inconstitucionalidade integral do disposto na Lei Federal nº 13.465 de 2017, que contém uma série de alterações que, segundo a Procuradoria Geral da República, colocariam em risco o meio ambiente, transcendendo, portanto, essa questão da usucapião extrajudicial, mas de necessária abordagem eis que toda lei passa estar em risco. Houve pedido cautelar para suspensão da eficácia de toda a Lei 13.465<sup>3</sup>, de 11 de julho de 2017 sendo que o Ministro Luiz Fux<sup>4</sup> ao receber a inicial entendeu ser certo que a hipótese da ADI reveste-se de indiscutível relevância, de modo que a decisão a ser tomada deve ser em caráter definitivo e não na fase de análise cautelar, determinando que as autoridades competentes prestassem as informações devidas. Não há outra decisão até o momento no referido feito.

Não obstante as críticas, para PAGNONCELLI (2017), a alteração legislativa em questão viabilizou a aplicabilidade da usucapião extrajudicial:

“Exemplo disso, foi a alteração legal trazida pela Lei nº 13.465 de 2017 que alterou a proposta original do Código de Processo Civil para tornar o silêncio dos confinantes ou das pessoas intimadas para se manifestar sobre a usucapião como concordância, sendo que antes, a falta de respostas expressa dos intimados era considerada discordância. Essa alteração foi uma das principais medidas que tornaram a usucapião extrajudicial aplicável, pois em inúmeros casos há o silêncio dos confinantes ou dos demais intimados, justamente por não ter nada para opor”<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> SOUZA, Artur Cesar - <https://www.conjur.com.br/2018-mar-28/artur-cesar-souza-usucapiao-administrativa-lei-134652017>

<sup>3</sup> <http://www.mpf.mp.br/pgr/documentos/ADI5771regularizaofundiria.pdf>

<sup>4</sup> <http://stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28ADI%24%2ESCLA%2E+E+5771%2ENUME%2E%29+NAO+S%2EPRES%2E&base=baseMonocraticas&url=http://tinyurl.com/y9wymxkr>

<sup>5</sup> PAGNONCELLI, Andrei – Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Francisco Beltrão, 2017).

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

As visões discrepantes sobre a possibilidade do silêncio do titular do direito real sobre o imóvel tanto quando da notificação pessoal como da notificação por meio de edital ser interpretado como anuência à aquisição originária da propriedade pelo postulante por meio da via eleita do procedimento extrajudicial denota a necessidade de cotejar institutos e princípios tendo por norte a segurança jurídica e a pacificação que do Direito se espera.

### 2 DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A Constituição Federal consagrou em seu texto o livre acesso à Justiça, disciplinando em seu art. 5º, XXXV que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

O Judiciário durante muito tempo centralizou na sua estrutura uma série de demandas, e hoje a realidade que vivemos do Sul ao Norte do país é de um inesgotável estoque de processos a dificultar a concretização do princípio da celeridade, da razoável duração de um processo e, em última análise, a entrega da Justiça, propriamente dita.

Por conta dessa situação, há iniciativas implementadas com um certo êxito na busca por soluções que resguardem segurança jurídica às pessoas ao mesmo tempo que reduza o volume de trabalho dos juízes, de modo que aos mesmos sejam direcionadas demandas que questões quando realmente há necessidade da prestação da jurisdição.

Está em curso um movimento conhecido por desjudicialização bem explicado por PAGNONCELLI (2017):

“A desjudicialização é um fenômeno contemporâneo que está em ampla ascendência, em razão da necessidade de retirar procedimentos sem litígio do Poder Judiciário e repassar para outros órgãos que possuam capacidade para analisar e garantir a segurança jurídica tanto quanto os juízes nos processos judiciais. Esse fenômeno gera o movimento inverso da judicialização, pois com a retirada dos procedimentos simples do Poder Judiciário faz com que hajam determinadas vantagens para quem necessite desses procedimentos de modo célere, eficaz, e ainda mantendo a segurança jurídica necessária ao caso.

O principal objetivo da desjudicialização é o desafogo do Poder Judiciário, que atualmente enfrenta uma grande crise que se dá em razão do crescente número de processos atrelado à crescente espera das partes para chegar ao término de um processo judicial”<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup>PAGNONCELLI, Andrei – Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Francisco Beltrão, 2017

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Importante iniciativa nesse sentido foi introduzida pela Lei Federal nº 11.441/2007 que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa, de modo que casos consensuais envolvendo partes maiores e capazes passaram a ser atendidas pelas serventias ao invés de um juiz, sendo que indispensavelmente as partes devem ser assistidas por advogado e a escritura pública lavrada acaba tendo a força de uma sentença que nesses casos seria homologatória da vontade das partes. Relações litigiosas ou com interesse de incapazes seguem sendo objeto de apreço exclusivo do Poder Judiciário.

A necessidade da desjudicialização é explicada por LUCCHESI; FREIRE TEOTONIO; CARLUCCI (2014):

“O cenário atual do Poder Judiciário brasileiro é caótico, completamente assoberbado com um número excessivo de processos judiciais, sendo a busca pela solução da morosidade um dos ideais perseguidos pela comunidade jurídica, para que, dessa forma, o ideal de justiça possa ser verdadeiramente perseguido. Na tentativa de solucionar a lentidão, serviços antes exclusivos do Poder Judiciário estão sendo redirecionados para outros órgãos, especialmente para a atividade cartorial”<sup>7</sup>.

E reforçada por BARROS (2016):

“O sistema jurisdicional brasileiro encontra-se sobrecarregado o que acarreta em uma notória ineficácia em todos os graus de jurisdição, frente às demandas. O Princípio da Inafastabilidade do Judiciário assegura que os cidadãos podem a qualquer tempo buscar a Justiça para dirimir os litígios que os afligem. O Poder Judiciário experimenta um expressivo aumento das demandas provocando um acúmulo de processos, o que acarreta uma extrema morosidade na solução dos litígios e uma invariável descrença na Justiça por parte da população, e esta, conseqüentemente, se mantém distante ou se afasta dela. Essa morosidade, gerada pelo grande número de processos judiciais em atraso e/ou graças à burocracia dos trâmites processuais, afastam a sociedade da tutela jurisdicional garantida na Constituição como disposto acima. Ocorre que, na tentativa de agilizar os trabalhos da justiça brasileira, a legislação passou a ser elaborada em prol da criação de meios alternativos para solucionar as demandas das novas realidades socioeconômicas. O conjunto dessas ações e leis passou a ser chamado de desjudicialização”<sup>8</sup>.

Segundo Márcio Evangelista, juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, após a Constituição Federal de 1988, a população passou a confiar e a acessar mais o Poder Judiciário.

*“O Judiciário tentou atender a esta demanda criando novas portas. Entretanto, estas novas*

<sup>7</sup>LUCCHESI, Erika Rubião; FREIRE TEOTONIO, Luis Augusto; CARLUCCI, Juliana Helena. Desjudicialização do poder judiciário, função social dos cartórios e cartorização dos serviços. Revista Reflexão e Crítica do Direito, n. 1, p. 87-98, 2014

<sup>8</sup>BARROS, Kamilly Borsoi. O fenômeno da desjudicialização e as competências exercidas pelos cartórios extrajudiciais no Brasil. 2016. Tese de Doutorado

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

*portas não estão entregando o resultado esperado. Por isso, devemos repensar o Judiciário e deixar a cargo do juiz somente o que for necessário”<sup>9</sup>, disse.*

O Novo Código de Processo Civil de 2015 que entrou em vigor em 2016 também está em sintonia com esse movimento, ampliando possibilidades de solução de questões com base em conciliação ou mediação a anteceder o trâmite de um litígio que, se confirmado, irá ao apreço de um magistrado. Foi com o Novo Código de Processo Civil que surgiu a possibilidade de forma geral para aquisição originária da propriedade por meio da usucapião extrajudicial, como mais uma tentativa de desjudicialização, neste caso, de processos de longa duração em que as pessoas que reivindicavam a propriedade já estariam na posse mansa e pacífica com ânimo de dono pelos prazos e formas legais.

### **3 DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELA USUCAPIÃO**

Um dos pilares de nossa sociedade é o Direito à Propriedade. Tal é a relevância desse direito que foi elevado à condição de direito individual fundamental assim expresso no *caput* do artigo quinto da Constituição Federal, sendo novamente citado como direito no inciso XXII do referido artigo, com a recomendação de observância de sua função social no inciso XXIII. Tais direitos também foram expressos na Carta Política quando a mesma trata da ordem econômica, da política urbana, da política agrícola e fundiária e da reforma agrária.

Pelo nosso Código Civil, a propriedade é um direito real que goza de proteção legal conferindo ao seu titular o direito ao uso, gozo e disposição da coisa, bem como do direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A aquisição da propriedade pode se dar de forma derivada, quando um titular transmite ao outro a propriedade ou de forma originária, quando a situação em si é a ensejadora do nascimento ou aquisição desse direito.

Como estamos tratando sobre aquisição da propriedade por usucapião, precisamos compreender tanto o conceito do direito à posse como do direito à propriedade, pois para se

---

<sup>9</sup><http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/85675-a-desjudicializacao-e-um-caminho-sem-volta-diz-juiz-da-corregedoria-nacional>

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

chegar ao segundo necessariamente deve ter ocorrido o primeiro pelo prazo prescrito em lei para cada modalidade de usucapião.

Palavra “usucapião” derivada do latim *usucapio*, união de *usu* (significando “pelo uso”) e *capere* (verbo “*tomar*”) - formando-se assim, a expressão “tomar pelo uso”. Historicamente é consabido que no Direito Romano encontramos as raízes da usucapião.

Hodiernamente destacam-se duas teorias sobre a posse. Para Savigny, autor da Teoria Subjetiva, a posse se configura quando houver a apreensão física da coisa (*corpus*), mais a vontade de tê-la como própria (*animus domini*). Já pela Teoria Objetiva de Ihering, a posse se configura com a mera conduta de dono, pouco importando a apreensão física da coisa e a vontade de ser dono da mesma. Nosso Código Civil adotou a Teoria Objetiva de Ihering, pois não trouxe como requisito para a configuração da posse a apreensão física da coisa ou a vontade de ser dono dela. Nosso Código Civil define possuidor em seu art. 1.196 como sendo “*todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*”.

Já a propriedade, como bem ilustra RIZZARDO (2014)<sup>10</sup>, “*Considera-se o mais amplo dos direitos reais, o chamado direito real por excelência, ou o direito real fundamental*”, isso porque a natureza do homem se manifesta também no “ter” como forma de subsistência pessoal, familiar ou coletiva, de modo que a existência de uma pessoa sempre está acompanhada do “meu”, do “teu”, do “dele ou dela” ou do “nosso” em relação aos bens que compõe um patrimônio.

Ao proprietário, pessoa física ou jurídica, consoante expresso no art. 1.228 do Código Civil, é assegurado o direito, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. Hodiernamente não se tem a propriedade como um direito absoluto e intransponível, pois há disposições constitucionais e infraconstitucionais que limitam o seu exercício afetas de forma muito especial à função social da propriedade.

A usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade pela qual a posse exercida com ânimo de dono por um determinado período implica na aquisição originária da

---

<sup>10</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas – 7 ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

propriedade. Nesse sentido, BEVILÁQUA (1933 e 1953)<sup>11</sup> em síntese explicava que “*Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada*”, o que em outras palavras para Arnaldo Rizzardo a denominação Usucapião “*provém de duas palavras latinas: usu, que está no caso ablativo, significando ‘pelo uso’, e capere, verbo traduzido por ‘tomar’, formando a expressão ‘tomar pelo uso’*”.

Salienta FERNANDES (2011) a contradição entre a defesa da propriedade e a possibilidade de adquiri-la por usucapião:

1. O direito civil patrimonial se manifesta eminentemente conservador. Veja-se, por exemplo, que, no senso, comum, pensa-se que entre a titularidade de uma propriedade inerte e o aproveitamento racional do bem de uma maneira não titulada, há uma nítida preferência à primeira modalidade em detrimento da última. É dizer que, entre aquele que é o proprietário e não usa o bem, e aquele que usa o bem, sem ser proprietário, não restam dúvidas que o direito possui tendência a defender o primeiro. Entretanto, o direito civil concebe o instituto da usucapião como uma forma de aquisição da propriedade que, de alguma maneira, contradiz a lógica<sup>12</sup>.

Nosso ordenamento jurídico prevê distintas modalidades de usucapião como forma aquisitiva da propriedade de bens imóveis. De acordo com a titulação, forma e finalidade da posse (mansa e pacífica com ânimo de dono) do postulante à titularidade da propriedade conforme demonstramos no quadro a seguir:

<b>Espécie</b>	<b>Prazo da posse</b>	<b>Fundamento Legal</b>
Usucapião Ordinária	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinária Pró Labore	5 anos	CC, art. 1.242, § único
Usucapião Extraordinária	15 anos	CC, art. 1.238
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	CC, art. 1.238, § único
Usucapião de Servidões	10 anos	CC, art. 1379
Usucapião Especial Rural	5 anos	CF, art. 191; CC, art. 1239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF, art. 183; CC, art. 1240 e Lei 10.257
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, art. 10

<sup>11</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado, edição histórica, Editora Rio, vol. III; edições de 1933 e 1953, Rio de Janeiro, Livraria Francisco Alves Ltda.

<sup>12</sup> FERNANDES, Alexandre Cortez. Direito Civil: direitos reais – Caxias do Sul, RS: Educs, 2011. ob. cit. 131.

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Até o advento do Código de Processo Civil de 2015, a aquisição da propriedade por usucapião demandava necessariamente a propositura de ação judicial, cujo rito necessariamente implicava em uma tramitação cuja celeridade não era uma de suas características.

Para PAGNONCELLI (2017)<sup>13</sup>, citando BRANDELLI (2016)<sup>14</sup>:

Trata-se de processo administrativo destinado a verificar os requisitos materiais da usucapião de modo seguro e eficaz. Não é processo jurisdicional, pois quem fará a análise e instrução são entes particulares, incluídos na categoria de agentes públicos. Por ser um procedimento administrativo, nada impede que haja a instituição do procedimento jurisdicional com a finalidade de revisar ou alterar a decisão proferida pelo registrador imobiliário no caso de deferimento da usucapião extrajudicial.

Seguindo a tendência de desjudicialização, o Código de Processo Civil de 2015 que entrou em vigor em 2016, trouxe em seu art. 1.071 uma importante alteração à Lei dos Registros Públicos, acrescentando-lhe o art. 216-A prevendo a possibilidade de usucapião extrajudicial: *“Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:(...)”*.

Note-se que todas as modalidades de usucapião constantes no Código Civil ou em leis esparsas encontram viabilidade de reconhecimento e deferimento para fins de registro na usucapião extrajudicial, eis que o procedimento não está adstrito a outra espécie em específico, sendo aplicado genericamente para todas as modalidades possíveis.

O procedimento está bem explicado no referido diploma legal sendo que a competência da tramitação do pedido se dá no registro de imóveis competente, sendo que o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do mesmo. Deve ser observado o princípio da rogação pelo qual o interessado apresenta pedido específico, neste caso necessariamente por meio de advogado.

---

<sup>13</sup> PAGNONCELLI, Andrei – Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária. Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional\_ - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Francisco Beltrão, 2017

<sup>14</sup> BRANDELLI, Leonardo. Usucapião Administrativa: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Há exigência de ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores. Também se exige planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, bem como certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. A posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

O próprio 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.

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

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

Transcorridos os prazos legais sem pendência de diligências 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, se for o caso.

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

O procedimento extrajudicial de usucapião não afasta o contraditório, de modo que em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei de Registros Públicos

Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido extrajudicial, o que não impede o ajuizamento de ação de usucapião junto ao Poder Judiciário, onde a prova e o exercício da ampla defesa e do contraditório poderão ser mais robustos.

Considerando que os procedimento extrajudicial necessita de consenso material ou pelo menos formal, havendo impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Para facilitar o exercício da pretensão e concretização do direito do postulante, em caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, dispensada a notificação de todos os condôminos.

Caso não seja encontrado o notificando para atendimento ao §2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

## 5 CONCLUSÃO

Indubitavelmente vivemos tempos de escassez de recursos financeiros e humanos para dar conta, através do Poder Judiciário tão somente, de todas as demandas emanadas da sociedade no que diz respeito a busca, implementação e concretização de direitos.

Iniciativas e alternativas que permitam o resguardo de direitos, especialmente os constitucionais, concomitante à efetividade de medidas que possam ser respaldadas e implementadas pelas estruturas extrajudiciais devem ser objeto de estudo e viabilização, com o olhar de solução para as pessoas e suas vidas e não somente que visem o simples cumprimento de uma formalidade de e para o processo, pois o processo é o meio e a forma de concretizar direitos materiais, e não apenas satisfazer a si próprio pela rigidez de sua forma.

A redação do parágrafo segundo do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, originariamente previa que o silêncio do titular da propriedade do imóvel a ser usucapido implicava em não concordância com a usucapião, o que obrigaria o postulante a propor a demanda cabível junto ao Poder Judiciário.

Antevendo que a redação traria pouca efetividade ao usucapião extrajudicial, o legislador preferiu tratar o silêncio do titular da propriedade como *concordância* a partir da nova redação dos parágrafos segundo e treze do art. 216-A da Lei de Registros Públicos conferida pela alteração promovida pela Lei 13.465/2017.

Tal alteração legislativa, apesar de algumas críticas e da ADI 5.771 em tramitação no STF, não viola o livre acesso ao judiciário, nem inviabiliza o exercício da ampla defesa e do contraditório, tampouco viola, no nosso sentir, o devido processo legal.

Isso porque a em situação de usucapião o titular do registro imobiliário muitas vezes não é localizado, não possui interesse no imóvel, o imóvel usucapiendo se trata de imóvel que necessita de regularização ou mesmo de “nascimeto”, e a exigência da anuência expressa sepultaria a boa iniciativa da usucapião extrajudicial.

Ademais, a inovação da usucapião extrajudicial se constitui em procedimentos que poderiam ser analisados por procedimentos judiciais de jurisdição voluntária. Nesse caso, não há óbice impeditivo à análise e decisão do registrador imobiliário, havendo que se destacar que

## Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

a decisão do registrador não produz coisa julgada e nem afastará o direito de postular perante o Poder Judiciário a alteração da decisão, sendo aplicado o regime jurídico do ato administrativo.

Ainda que uma ação de usucapião seja julgada pelo Poder Judiciário, importante destacar que mesmo nesses casos o registrador tem a competência para negar o cumprimento da ordem judicial, pois o registrador está vinculado ao princípio da legalidade estrita e até as ordens judiciais estão sujeitas a adequação e qualificação registral.

Não há lesão ou ameaça de lesão a direito. Nas situações do cotidiano, quando há um pedido de aquisição de propriedade por usucapião, o pretense direito do titular se esvaiu pelo transcurso de tempo sem exercício da posse. Se litigiosa a situação, o Poder Judiciário segue sendo competente para análise e decisão do caso em concreto.

Por fim, em tempos de Judiciário imerso em processos, muitos dos quais situações sem maiores complexidades, que ensejam interesses convergentes (ou pelo menos não opostos) das partes envolvidas, as iniciativas que preservam direitos e tornam mais céleres a tramitação e concretização dos objetos das postulações das pessoas, o que se tem viabilizado por meio da desjudicialização, merece reconhecimento e aprimoramento.

### REFERÊNCIAS

BARROS, Kamilly Borsoi. **O fenômeno da desjudicialização e as competências exercidas pelos cartórios extrajudiciais no Brasil**. 2016. Tese de Doutorado.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. Edição histórica, Editora Rio, vol. III; edições de 1933 e 1953, Rio de Janeiro, Livraria Francisco Alves Ltda.

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

BRASIL. **Ação Direta de Inconstitucionalidade**. Disponível em:<  
<http://www.mpf.mp.br/pgr/documentos/ADI5771regularizaofundiria.pdf>>

\_\_\_\_\_. **Adi 5771 MC / DF**. Medida cautelar na ação direta de inconstitucionalidade. Disponível em:<

<http://stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28ADI%24%2ESCLA%2E+E+5771%2ENUME%2E%29+NAO+S%2EPRES%2E&base=baseMonocraticas&url=http://tinyurl.com/y9wymxkr>>

Volume 5 – Número 1 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal.** Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>

\_\_\_\_\_. **Lei 10.406.** Código Civil. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>

\_\_\_\_\_. **Lei 13.105.** Código de Processo Civil. Disponível em:<  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>

\_\_\_\_\_. **Lei 13.465.** Disponível em< [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>

\_\_\_\_\_. **Lei 11.441.** Disponível em:< [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Lei/L11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11441.htm)>

\_\_\_\_\_. **Lei 10.257.** Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)>

\_\_\_\_\_. **Lei 6.015.** Disponível em:<  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015compilada.htm)>

CONSELHO Nacional de Justiça. **A desjudicialização é um caminho sem volta, diz juiz da Corregedoria Nacional.** Disponível em:<<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/85675-a-desjudicializacao-e-um-caminho-sem-volta-diz-juiz-da-corregedoria-nacional>>

FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito Civil:** direitos reais. Caxias do Sul: Educus, 2011.

LUCCHESI, Erika Rubião; FREIRE TEOTONIO, Luis Augusto; CARLUCCI, Juliana Helena. **Desjudicialização do poder judiciário, função social dos cartórios e cartorização dos serviços.** Revista Reflexão e Crítica do Direito, n. 1, 2014.

PAGNONCELLI, Andrei. **Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária.** Dissertação (Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional - Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Francisco Beltrão, 2017).

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas** – 7 ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SOUZA, Artur Cesar. **Usucapião administrativa e a inconstitucionalidade da Lei 13.465/2017.** Disponível em< <https://www.conjur.com.br/2018-mar-28/artur-cesar-souza-usucapiao-administrativa-lei-134652017>>.