



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

QUESTÕES NOTARIAIS ACERCA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Wellington Ramos dos Santos

Rio de Janeiro
2019

WELLINGTON RAMOS DOS SANTOS

QUESTÕES NOTARIAIS ACERCA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Artigo científico apresentado como exigência
de conclusão do Curso de Pós-Graduação
Lato Sensu da Escola da Magistratura do
Estado do Rio de Janeiro.
Professores Orientadores:
Mônica C. F. Areal
Néli L. C. Fetzner
Nelson C. Tavares Júnior

Rio de Janeiro
2019

QUESTÕES NOTARIAIS ACERCA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Wellington Ramos dos Santos

Graduado pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Advogado.

Resumo – O processo judicial da Usucapião, durante épocas, sempre possuiu como uma de suas características negativas o excesso de formalismo e burocracia, acabando por gerar morosidades excessivas, mesmo em processos em que o autor possuía inequivocamente todos os requisitos para sua procedência. Diante disso, este instituto por muitas vezes foi subjugado, ocasionando um incontável número de imóveis com posses precárias, e conseqüentemente uma desordem imobiliária neste sentido. Com isso, o instituto da Usucapião Extrajudicial foi implementado pelo novo CPC com o condão de desafogar a via judicial quanto a este tipo processual, bem como conferir uma melhor credibilidade a um instituto que, por muitas vezes, se torna esquecido por uma expressiva parcela da população.

Palavras-chave – Usucapião. CPC. Usucapião Extrajudicial. Direito Notarial e Registral.

Sumário – Introdução. 1. A Usucapião Extrajudicial e seu Caráter Desjudiciarizador. 2. O Procedimento da Usucapião Extrajudicial e suas Particularidades. 3. A Questão dos Emolumentos e Tributos e a Figura do Notário e Registrador no Procedimento. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A proposta desta pesquisa científica será analisar, a partir de uma visão crítica, o instituto da Usucapião Extrajudicial em seu aspecto notarial, tendo em vista a novidade jurídica trazida a partir da promulgação do novo CPC.

Tal análise terá como condão a discussão acerca da aplicabilidade prática deste instituto, que sempre se destacou como sendo altamente burocrático e com uma elevada duração processual.

A partir disso, o referido instituto acabava sendo pouco utilizado pelos indivíduos que necessitavam legitimar sua posse, acabando por esvaziar indiretamente a função social da propriedade, dando ensejo a inúmeras irregularidades possessórias, influenciando até mesmo na arrecadação tributária municipal.

No primeiro capítulo, será analisado, de forma sucinta, a novidade jurídica trazida pelo artigo 1071 do novo CPC, incluindo na Lei nº 6015/73 o artigo 216-A, tratando do procedimento e cabimento da Usucapião Extrajudicial, demonstrando o seu principal objetivo, qual seja, a desoneração judicial do referido instituto.

No segundo capítulo, pretende-se compreender um pouco os problemas práticos com relação à aplicação destas novidades legislativas, a partir da análise do recente provimento de nº 65 do CNJ quanto ao procedimento da Usucapião Extrajudicial.

Por fim, no último capítulo, será abordado alguns temas mais polêmicos quanto a este novo instituto, como por exemplo os valores referentes aos emolumentos necessários para se realizar este procedimento, bem como o poder decisório dos tabeliães no momento da declaração da Usucapião Extrajudicial, comparando com os poderes conferido pela lei ao magistrado judicialmente para tal feito, realizando uma comparação a fim de traçar um limite ao poder decisório daqueles, bem como sua responsabilidade quanto aos atos praticados.

Tratando dos procedimentos metodológicos, quer-se reconhecer, de antemão, que é inegável que a evolução do conhecimento é descontínua, mas é necessário estabelecer um recorte epistemológico que garanta sistematicidade e cientificidade à pesquisa desenvolvida, a fim de garantir que ela traga reais e sólidas contribuições para a comunidade científica e para os operadores de direito em geral.

A pesquisa é desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador pretende eleger um conjunto de proposições hipotéticas, as quais acredita serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o fito de comprová-las ou rejeitá-las argumentativamente.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica é necessariamente qualitativa, porquanto o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa, para sustentar a sua tese.

1. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SEU CARÁTER DESJUDICIARIZADOR

Inicialmente, cumpre destacar que o fenômeno da usucapião extrajudicial não foi criado a partir do advento da Lei nº 13.105/2015¹ (novo CPC), em seu artigo 1071. Pelo contrário, tal previsão já podia ser observada na Lei nº 11977/2009² (que instituiu o programa Minha Casa Minha Vida), que segundo Ana Clara Boczar³, tratou-se de uma nova modalidade

¹ BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

² BRASIL. *Lei nº 11.977/2009*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

³ BOCZAR, Ana Clara; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco. *Usucapião Extrajudicial. Questões Notariais e Tributárias*. São Paulo: JH Mizuno, 2018. p. 68.

de usucapião denominada “usucapião administrativa”. Contudo, tal previsão se encontra revogada pela Lei de nº 13465/2017⁴ (que dispõe sobre a regularização fundiária).

Com isso, muitos doutrinadores cometem um erro técnico ao apontar a Usucapião Extrajudicial expressa no novo CPC como uma nova modalidade de aquisição da propriedade. Ora, conforme preceitua Marcelo Couto⁵ “[...] não é uma nova modalidade de usucapião (como o ordinário, *pro labore*, etc.). É apenas uma forma de se reconhecer a aquisição da propriedade com base em um tipo de usucapião já existente em nosso ordenamento jurídico”.

A partir dessa breve introdução, cabe agora tecer alguns comentários acerca do caminho legislativo que gerou tal instituto.

A Lei de nº 13.105/2015⁶, que instituiu o novo CPC, trouxe em seu artigo 1071 a inclusão do artigo 216-A da Lei nº 6015/73⁷ (Lei de Registros Públicos), proporcionando a possibilidade de um novo procedimento extrajudicial de qualquer modalidade de usucapião de bens imóveis.

Posteriormente, o artigo 216-A sofreu uma alteração pela Lei nº 13.465/2017⁸, que de acordo com Boczar⁹, trouxe uma melhora no texto e uma maior efetividade ao procedimento.

E por fim, foi editado o provimento de nº 65 do CNJ¹⁰, que teve como principal objetivo a regulamentação do procedimento extrajudicial da usucapião entre os notários e registradores.

Seguindo, cumpre agora analisar o principal objetivo deste novo procedimento criado, que é a desoneração do poder judiciário.

Conforme se observa no ordenamento jurídico brasileiro, o processo judicial de Usucapião, independente da modalidade, possui como uma forte viés negativo sua extensa morosidade instrutória, seja pelo rito previsto em lei, seja pelos constantes atrasos provenientes do próprio expediente judiciário, ao passo que cada vez mais os cartórios judiciais possuem

⁴ BRASIL. *Lei nº 13.465/2017*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

⁵ COUTO, Marcelo de Rezende. *Usucapião Extrajudicial*. Doutrina e jurisprudência. São Paulo: Juspodivm, 2018. p. 116.

⁶ BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

⁷ BRASIL. *Lei nº 6.015/1973*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 20 mar 2019.

⁸ BRASIL. *Lei nº 13.465/2017*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

⁹BOCZAR. Op. cit. p. 68.

¹⁰ BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

uma carga de trabalho que não conseguem suprir em tempo hábil a fim de satisfazer o direito dos pleiteantes.

Consequentemente, visualizando tal cenário, o novo CPC deu um grande foco aos procedimentos e medidas que pudessem reduzir tal situação, dentre elas a possibilidade da Usucapião Extrajudicial.

Contudo, tal viés desjudiciador não pode ser entendido como uma norma cogente, ou seja, obrigatória ao particular, conforme sabiamente expressa Marcelo Couto¹¹:

Por mais que haja um movimento de desjudicialização, como tentativa de desafogar o judiciário de procedimentos em que não haja lide, obrigar a parte interessada no reconhecimento de sua propriedade, a percorrer a via extrajudicial previamente nem sempre trará um resultado útil.

Além disso, no Provimento nº 65/2017 do CNJ claramente expressa tal característica facultativa da via extrajudicial, em seu artigo 2º, §2º¹².

Com isso, cabe destacar que o fenômeno da desjudiciarização não é uma novidade trazida pelo instituto da Usucapião Extrajudicial, pois pode-se constatar que, a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, este fenômeno já estava sendo difundido, conforme salienta Ricardo Dip¹³, ao dizer que o fenômeno da desjudiciarização não pode partir da premissa da produtividade judicial, mas sim da reserva deste para resoluções de conflito, onde haja uma lide de fato.

E tal fenômeno pode ser visualizado no ordenamento jurídico mais especificamente no momento em que foi concedida a opção extrajudicial das demandas acerca da retificação do registro imobiliário, da separação e divórcio consensuais e do inventário de partilha¹⁴.

Outro ponto importante a ser destacado, para fins semânticos, apontado também por DIP¹⁵, é o fato do uso da expressão “desjudiciarizar”, e não “desjudicializar”, ao passo que, enquanto esta significa retirar do juiz, aquela possui o sentido de remover do judiciário, o que seria mais lógico dado o contexto de tal instituto.

¹¹ COUTO. op. cit. p. 116.

¹² Art.2º, §2º do provimento 65/2017 CNJ: “será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial”. BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

¹³ DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito registral e o novo Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 135.

¹⁴ Ibid. p. 137.

¹⁵ Ibid. p. 135.

Com isso, cabe também analisar o fato de que a judicialidade, ou seja, a necessidade da demanda judicial nas ações de Usucapião, nunca foi uma de seus requisitos intrínsecos, conforme ilustra Dip¹⁶:

Adiante, assentaram-se, então, os requisitos da usucapião, entre os quais não se encontra o da judicialidade de sua constituição. Arrolam-se (1) a posse da coisa, (2) o tempo legal de duração dessa posse, (3) a aptidão da coisa para ser usucapida, (4) a justa causa (ou justo título) e (5) a boa-fé.

Portanto, a principal crítica que cerca tal instituto, que parte da premissa de que o fato de poder conceder a usucapião sem a prévia declaração judicial pelo fato desta ser inerente à tradição este instituto, acaba caindo por terra, tendo em vista que a necessidade de interpelação judicial nunca foi um dos requisitos necessários para ser concedida a tutela da usucapião ao requerente.

Por fim, a partir do que foi exposto acima, resta claro o viés desjudiciador da Usucapião Extrajudicial, não como uma novidade deste fenômeno, mas sim de uma continuidade de adaptação da realidade fática e da realidade jurídica, conforme expressa Marcelo Couto¹⁷ “[...] É com esse espírito que se passa a encarar essa nova forma de reconhecimento da propriedade, que busca diminuir o hiato entre a realidade fática e jurídica, criado, muitas vezes, pela burocracia decorrente do excesso da atividade legiferante”.

Portanto, resta agora analisar a seguir quais são os principais aspectos dessa nova modalidade de aquisição da propriedade, e suas principais características.

2. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS PARTICULARIDADES

Após a introdução feita acima acerca do instituto da Usucapião Extrajudicial, resta agora tecer alguns comentários concernentes ao seu procedimento, analisando criticamente os seus principais pontos.

Inicialmente, cabe aqui salientar que o presente artigo não possui como principal condão o detalhamento minucioso do procedimento da Usucapião Extrajudicial, mas sim a análise dos principais artigos, que geram grandes discussões jurídicas e notariais.

Dito isto, conforme relata Marcelo Couto¹⁸, o procedimento extrajudicial da Usucapião, conforme estudo do CORI-MG, é dividido em 10 (dez) etapas: (1) ingresso do

¹⁶ Ibid. p. 138.

¹⁷ COUTO. op. cit. p. 118.

¹⁸ Ibid. p. 118.

título; (2) autuação; (3) análise formal dos documentos; (4) buscas no Registro de Imóveis; (5) admissibilidade do pedido; (6) notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes; (7) intimação dos entes públicos; (8) publicação de Edital; (9) nota fundamentada; (10) registro.

Com isso, resta agora analisar as principais particularidades que se apresentam ao longo destas etapas acima elencadas.

Primeiramente, quanto ao ingresso do título, um ponto bastante interessante diz respeito à hipótese de, após o requerimento inicial, a parte injustificadamente restar inerte ao procedimento. Nesses casos, o artigo 9º, §2º do Provimento nº 65/2017¹⁹ do CNJ claramente expressa que tal inércia poderá acarretar o arquivamento do pedido de Usucapião Extrajudicial.

Contudo, a principal particularidade acerca desta hipótese reside no fato de que, mesmo após o arquivamento do pedido, não restará configurado a figura da preempção. Conforme salienta Marcelo Rezende: “O arquivamento do pedido extrajudicial não implicará na perda do direito por preempção (quando houver abandono por três vezes). Os atos já praticados poderão ser aproveitados, se não houver prejuízos a terceiros”.²⁰

Adiante, quanto à fase de autuação, resta aqui somente salientar que, por mais que o procedimento de Usucapião requerido seja extrajudicial, a figura do advogado deve estar presente, sendo necessária sua assinatura no momento do requerimento inicial, bem como na autuação do processo, não sendo possível o procedimento seguir somente com as partes interessadas.

Quanto à etapa de análise formal dos documentos, dentre os requisitos previstos no artigo 216-A da Lei nº 6015/1976²¹ e nos incisos dos artigos 3º e 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ para seu cabimento, cabe aqui analisar o principal requisito exigido neste procedimento, qual seja, a ata notarial.

No artigo 4º, I, do Provimento nº 65/2017 do CNJ²² estabelece o conceito geral da ata notarial, bem como as principais exigências para que tal documento seja válido.

¹⁹ Art. 9º, § 2º do Provimento nº 65/2017 CNJ: A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação. BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

²⁰ COUTO. op. cit. p. 122.

²¹ BRASIL. *Lei 6.015/1976*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

²² Art. 4º do Provimento nº 65 do CNJ: O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – Ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

Marcelo Rezende²³ sabiamente alerta para uma importante diferenciação desta ata notarial com relação à escritura pública lavrada também pelo tabelião de notas, tendo em vista que, neste, o notário somente atesta fé pública quanto aos documentos apresentados pelos requerentes, não sendo necessária nenhuma comprovação por sua parte, o que ocorre diferente no ata notarial, como se vê a seguir:

Na ata notarial a situação é diferente. O tabelião age por provocação de alguma pessoa (princípio da rogação), que pretende que determinada situação fática seja constatada e transladada para o livro de notas. (...) a assinatura do solicitante no livro notarial não é essencial, haja vista que o autor do ato é o próprio Tabelião.²⁴

Portanto, seria válido conceituar a ata notarial, segundo Ana Clara Boczar²⁵, como um termo dotado de fé pública, lavrado por um Tabelião do Cartório de Notas, em que ele atesta a existência da posse do requerente, mediante a análise dos fatos, coisas, pessoas ou situações.

Esta Ata Notarial pode ser formalizada de duas maneiras: a primeira, através da chamada constatação da posse, em que o Tabelião, segundo Marcelo Rezende²⁶, irá realizar diligências com o condão de verificar a situação fática da ocupação.

A segunda forma se dá a partir do depoimento, no qual, também segundo Marcelo Rezende: “[...] as testemunhas ou o usucapiante respondem aos questionamentos do Tabelião acerca dos fatos relacionados com a posse que se pretende comprovar”.²⁷

Como principal ponto polêmico acerca deste documento tão essencial para a realização da Usucapião Extrajudicial reside no parágrafo 3º do artigo 5º do Provimento nº 65/2017 do CNJ²⁸, em que fica claramente expresso que a Ata Notarial lavrada pelo Tabelião competente

-
- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
 - b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
 - c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
 - d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - f) o valor do imóvel;
 - g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes; BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

²³ COUTO. op. cit. p. 172.

²⁴ Ibid. p. 173.

²⁵ BOCZAR. op. cit. p. 81.

²⁶ COUTO. op. cit. p. 177.

²⁷ Ibid. p. 182.

²⁸ Art. 5º, § 3º do Provimento nº 65 do CNJ: Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis. BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

não concederá presunção absoluta de posse ou propriedade para o requerente, ao contrário, este documento será somente mais um elemento probatório, não confirmando ou estabelecendo a propriedade da área requerida. Conforme salienta Marcelo Rezende²⁹, tal informação deve ser amplamente publicizada na própria Ata Notarial, a fim de conferir segurança jurídica ao requerente.

Outro ponto que merece análise no procedimento da Usucapião Extrajudicial reside na etapa da notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes, em que o artigo 10, §10 do Provimento nº 65/2017 do CNJ³⁰ trouxe para o ordenamento jurídico uma nova modalidade de aquisição da propriedade, que é a chamada “usucapião de matrícula”.

Tal procedimento, mais simples do que a própria Usucapião Extrajudicial, consiste na hipótese de haver precisa identidade entre a descrição do imóvel objeto da Usucapião Extrajudicial e os dados presentes na matrícula deste, não será necessária a intimação dos confrontantes do imóvel, sendo realizada somente a averbação da nova propriedade diretamente na matrícula já existente. Segundo Marcelo Rezende³¹:

A usucapião de matrícula, portanto, imprime um procedimento simplificado ao pedido, haja vista que dispensa a participação dos confinantes, bem como a apresentação de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica.

Por fim, cabe destacar um aspecto bastante importante acerca deste procedimento, que possui relação com a chamada impugnação extemporânea, ou seja, a impugnação realizada fora do prazo previsto em lei.

De acordo com o parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei nº 6015/1973³², a ausência de impugnação do pedido de Usucapião pelo proprietário do imóvel, ocorrerá a presunção de concordância por este.

²⁹ COUTO. op. Cit. p.190.

³⁰ Art. 10, § 10º do Provimento nº 65/2017 do CNJ: Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente. BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

³⁰ COUTO. op. cit. p.190.

³¹ COUTO. op. cit. p.242.

³² Art. 216-A, §2º da Lei 6.015/1973: 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. BRASIL. *Lei 6.015/1976*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

Contudo, tal conclusão não pode ser realizada na hipótese de omissão na manifestação pelos entes públicos, e isso se deve pela ausência de previsão legal para tanto no parágrafo 3º³³ do mesmo artigo acima citado. Todavia, conforme ilustra Marcelo Rezende “[..] Essa omissão não significa que se deva aguardar a manifestação expressa dos entes públicos, para que a marcha procedimental seja retomada”³⁴.

Com isso, o Provimento nº 65/2017 do CNJ, em seu artigo 15, §2º³⁵, claramente expressa que a manifestação do poder público no procedimento de Usucapião pode ser realizada a qualquer momento, sem interferir na segurança jurídica, desde que devidamente motivada, ao passo que o interesse público sempre irá prevalecer ao privado.

3. A QUESTÃO DOS EMOLUMENTOS E TRIBUTOS E A FIGURA DO NOTÁRIO E REGISTRADOR NO PROCEDIMENTO

Adiante, resta neste capítulo tecer alguns comentários acerca de um último tópico acerca do procedimento da Usucapião Extrajudicial, qual seja, a questão relativa às taxas de emolumentos que são cobradas pelos cartórios notariais e registrais.

Primeiramente, cabe aqui salientar que as taxas denominadas de emolumentos não abrangem aqueles valores oriundos do procedimento em si, como por exemplo as publicações em edital, o deslocamento do Oficial para realizar diligências, entre outros, sendo, segundo Marcelo Rezende, somente os atos praticados exclusivamente pelo Registrador de imóveis³⁶.

Pois bem, tais taxas de emolumento irão abranger, em regra, dois momentos do procedimento da Usucapião Extrajudicial: no momento de início do processamento, e no eventual registro da aquisição, caso o requerente tenha o seu pedido deferido. Nesses casos, o artigo 26, II do Provimento de nº 65/2017 do CNJ³⁷ prevê que, na ausência de Lei estadual

³³ Art. 216-A, §3º da Lei 6015/1973: 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. BRASIL. *Lei 6.015/1976*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019. Ibid.

³⁴ COUTO. op. cit. p.260.

³⁵ Art. 15, § 2º do Provimento nº 65/2017 do CNJ: Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento. BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

³⁶ COUTO. op. Cit. p. 389.

³⁷ Art. 26 do Provimento nº 65/2017 do CNJ. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para

específica quanto a esta questão, a taxa de emolumentos será calculada da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) do valor previsto na tabela de emolumentos referente ao registro de imóveis no momento inicial do processamento do pedido, e 50% (cinquenta por cento) do valor pedido na mesma tabela no momento de deferimento do pedido e eventual registro da Usucapião Extrajudicial.

Com isso, resta também salientar um fato importante neste procedimento, que seria quanto à possibilidade do pedido de gratuidade quanto ao pagamento destas taxas.

Pois bem, conforme salienta Marcelo Rezende, não seria possível se requerer a gratuidade de justiça nesses procedimentos pelo simples fato de que nesses casos, ao contrário da famosa “gratuidade de justiça” prevista no CPC, o trâmite da Usucapião Extrajudicial ocorre sem jurisdição, não sendo portanto viável utilizar um entendimento análogo quanto à questão de isenção de taxas, pelo fato desta hipótese ir contra o exposto no artigo 111, II do CTN³⁸. Nesse sentido, diz Marcelo Rezende³⁹:

A opção pela via extrajudicial afasta, por completo, a aplicabilidade da “gratuidade de justiça” contida no CPC. É importante salientar que a analogia não pode ser utilizada para estender a benesse ao procedimento extrajudicial, uma vez que a isenção deve ser entendida restritivamente e sem aplicação analógica.

Assim, é de conhecimento geral que os valores referentes aos emolumentos em assuntos envolvendo direitos reais nos cartórios notariais e registrais tendem a ser bem elevados, a ponto deste aspecto ser um dos motivos que afaste este novo procedimento dos principais sujeitos que necessitem de uma desburocratização do procedimento de aquisição da propriedade.

Adiante, quanto à questão tributária, resta aqui destacar que, conforme doutrina amplamente majoritária, a Usucapião Extrajudicial não se elenca nas hipóteses de incidência tanto do ITBI quanto do ITCMD, imposto que são por característica relacionados com aquisição de imóveis. Quanto o ITBI, conforme afirma Ana Clara Boczar⁴⁰, este não será exigido no momento do registro da Usucapião Extrajudicial pelo simples fato desta ser uma das formas originárias de aquisição da propriedade, não ocorrendo uma transferência desta.

o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. BRASIL. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/buscatas-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

³⁸ Art. 111 do CTN. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

II- Outorga de isenção. BRASIL. *Código Tributário Nacional*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

³⁹ COUTO. op. cit. p. 391.

⁴⁰ BOCZAR. op. cit. p. 125.

Quanto ao ITCMD, este também não será devido, pois, de acordo com Marcelo Rezende⁴¹ “[...] haja vista que inexistente transmissão gratuita nessa modalidade de aquisição da propriedade imobiliária.”

Por fim, é válido esclarecer alguns pontos acerca da figura do Notário e do Registrador neste procedimento da Usucapião Extrajudicial, abordando seus principais aspectos.

Primeiramente, cabe aqui redigir algumas palavras acerca da reponsabilidade civil e penal destes agentes, quanto aos seus atos específicos deste procedimento.

Pois bem, o artigo 22 da Lei nº 8935/1994⁴² diz que os notários e oficiais de registro são responsáveis pelos prejuízos que causarem aos particulares, a título de dolo ou culpa. Com isso, segundo Marcelo Rezende⁴³, resta claro que a responsabilidade destes agentes é subjetiva, sendo necessária a configuração do elemento dolo ou culpa para a sua configuração, não sendo possível, portanto, utilizar a teoria da responsabilização objetiva com base no artigo 37, §6º da CF⁴⁴. nesse sentido, diz também Marcelo Rezende⁴⁵:

Como se verifica no destaque inserido no texto, a norma do §6º é aplicável apenas às pessoas jurídicas de direito público e de direito privado prestadoras de serviços públicos. Tendo em vista que a atividade notarial e registral é delegada para a pessoa natural, fica clara a inaplicabilidade do dispositivo.

Por fim, cabe agora analisar os efeitos da decisão administrativa proferida no procedimento de Usucapião Extrajudicial. Conforme visto neste presente artigo, todo este procedimento se instaura e percorre na via administrativa, sendo, portanto, a decisão de acolhimento ou de rejeição do pedido totalmente de natureza administrativa.

Com isso, conforme analisa Ana Clara Boczar⁴⁶, caso o requerente tenha seu pedido rejeitado, nada o impede que pleiteie seu direito na via judicial. Consequentemente, a decisão de rejeição ou acolhimento do pedido de Usucapião Extrajudicial não fará coisa julgada judicial, nem ao menos induzirá litispendência, contudo, tal decisão irá conferir oponibilidade *erga omnes* a qualquer outro pedido de usucapião que venha a recair sobre o bem objeto do procedimento. Nas palavras de Ana Clara Boczar⁴⁷: “O registrador estará impedido de decidir

⁴¹ COUTO. op. cit. p. 381.

⁴² Art. 22 da Lei nº 8935/1994: Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. BRASIL. *Lei nº 8935/1994*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

⁴³ COUTO. op. cit. p. 383.

⁴⁴ Art. 37, §6º CF: As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. BRASIL. *Constituição Federal*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

⁴⁵ COUTO. op. cit. p. 384.

⁴⁶ BOCZAR. op. cit. p. 149.

⁴⁷ *Ibid.* p. 150.

se já houver coisa julgada em razão de ação judicial, mas o juiz poderá decidir sobre a usucapião ainda que já tenha havido decisão administrativa sobre a mesma situação fática”.

Portanto, essa decisão preponderantemente administrativa pode também ser classificada como meramente declaratória, como bem analisa Ana Clara Bozcar⁴⁸, contudo, cabe salientar que esse efeito declaratório da propriedade do requerente irá retroagir até a data do início de sua posse, contudo, quanto aos efeitos de oponibilidade perante terceiros, este somente será eficaz a partir do momento em que for reconhecida a usucapião.

CONCLUSÃO

O novo Código de Processo Civil, bem como o Provimento nº 65/2017 do CNJ trouxe ao ordenamento jurídico uma nova perspectiva quanto ao instituto da Usucapião Extrajudicial, que anteriormente possuía sua previsão somente nas hipóteses de regularização fundiária nos moldes da Lei nº 11977/2009.

Por meio deste instituto, busca-se uma desjudicialização, e uma consequente desburocratização do processo de aquisição da propriedade pela Usucapião, ao passo que tal procedimento feito pelas vias notariais e registrais tende a gerar uma maior celeridade, acabando por incentivar os possíveis casos em que o sujeito possui o direito à aquisição da propriedade, contudo não o faz por achar moroso.

Todavia, a partir de uma análise minuciosa no Provimento nº 65/2017 do CNJ, percebe-se que o procedimento da Usucapião Extrajudicial possui uma série de requisitos e exigências que podem ser entendidos como um contrassenso ao instituto, que teve por principal condão a desburocratização do processo de aquisição da propriedade pela Usucapião.

Como exemplo de requisito ao procedimento que possa gerar certa discrepância ao instituto, pode-se citar a exigência da ata notarial de posse, que deve ser feita por um Cartório Notarial, e que deve ser juntado ao procedimento no seu início, sob pena de indeferimento. Tal exigência, que pode gerar altos custos ao procedimento, é considerado por uma parte da doutrina como dispensável, ao passo que, durante as fases procedimentais perante o Cartório Registral, será novamente necessária a comprovação do tempo de posse, seja via testemunhas, seja por via documental.

Outro aspecto procedimental que possa ser considerado polêmico seria a possibilidade dos entes públicos se manifestarem a qualquer momento durante o procedimento da Usucapião

⁴⁸ Ibid. p. 150.

Extrajudicial, desde que devidamente motivados, podendo tal fato acarretar sérios riscos à segurança jurídica do instituto, ao passo que durante todo o procedimento, até o momento da manifestação do ente público, o requerente não possuirá uma legítima perspectiva acerca do deferimento ou não de seu pedido, por mais que tenha-se cumprido com todos os demais requisitos previstos em lei.

Adiante, resta claro que tal aquisição originária da propriedade não se caracteriza como fato gerador a ensejar as cobranças tanto do ITCMD quanto do ITBI, bem como não sendo possível a concessão de gratuidade nas taxas de custas e emolumentos, sendo este ponto uma outra dificuldade para o uso deste instituto por pessoas que possuem o direito, contudo não possuem meios de arcar com os gastos.

Por fim, quanto à responsabilidade dos Tabeliães Notariais e Registrais, por força da Lei nº 8935/1994, é subjetiva, ou seja, comprovado os requisitos do dano, culpa e nexó de causalidade, o Tabelião será responsável pelos atos praticados. Também é possível notar que a decisão de rejeição do pedido de Usucapião Extrajudicial não produzirá coisa julgada, nem induzirá litispendência, sendo esta decisão podendo ser classificada como meramente declaratória, contudo, produzirá efeitos *erga omnes* para qualquer outro pedido de Usucapião Extrajudicial que recaia sobre o mesmo objeto.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Código Tributário Nacional*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Lei nº 6.015/1973*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil03/leis/L6015compilada.htm>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Lei nº 8935/1994*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Lei nº 11.977/2009*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Lei nº 13.465/2017*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 20 mar. 2019.

_____. *Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça*. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 20 mar. 2019.

BOCZAR, Ana Clara; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco. *Usucapião Extrajudicial*. Questões Notariais e Tributárias. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende. *Usucapião Extrajudicial*. Doutrina e jurisprudência. São Paulo: Juspodivm, 2018.

DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito registral e o novo Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.