

## O PAPEL DO ADVOGADO NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### THE ROLE OF ATTORNEY IN OUT-OF-COURT ADVERSE POSSESSION

*Ceres Linck dos Santos<sup>1</sup>*

**Resumo:** A usucapião é forma de aquisição ordinária da propriedade que depende de declaração do Estado. Até há poucas décadas, o ordenamento jurídico brasileiro apenas realizava tal reconhecimento e declaração de aquisição da propriedade pela via judicial. A tendência de desjudicialização dos conflitos sociais permitiu o procedimento de aquisição de propriedade de bem imóvel pela atividade administrativa. O advogado tem papel primordial, reconhecido na Constituição Federal, enquanto agente indispensável à administração da justiça. Mas espera-se do profissional não apenas o cumprimento de suas obrigações estritamente previstas em lei. Assim como no processo contencioso, o advogado tem deveres e contribuições extraprocessuais para o alcance de melhor resultado, no procedimento extrajudicial, o advogado deve estar preparado para cumprir seu papel obrigatório neste procedimento e contribuir com sua expertise, experiência e criatividade para a celeridade e eficiência deste procedimento. O presente artigo busca contribuir com a descrição dos atos obrigatórios e a indicação de outros atos úteis e recomendáveis, cujas práticas podem viabilizar a legalização da posse e a titulação de bens imóveis no Cartório de Registro de Imóveis.

**Palavras-chave:** Advogado – Desjudicialização - Usucapião extrajudicial – Modalidades de direito material – Processo e procedimento.

**Abstract:** Adverse possession institute is a form of ordinary acquisition of property that depends on a declaration by the State. Until few decades ago, the Brazilian legal system only recognized and declared the acquisition of property in court. The tendency to lessening of jurisdiction allowed the procedure of acquisition of real estate property by the administrative activity. Attorney play an essential role, recognized in the Federal Constitution, as indispensable agents for the administration of justice. But it is expected of the professional not only the fulfillment of his obligations strictly provided by law. As in the litigation process, the attorney has duties and extrajudicial contributions to achieve the best result in the out-of-court procedure, the attorney must be prepared to fulfill his mandatory role in this procedure and contribute with his expertise, experience and creativity for the speed and efficiency of this procedure. This article seeks to contribute with the description of the mandatory acts and the indication of other useful and recommendable acts, whose practices may make possible the legalization of the possession and title of real estate in the Real Estate Registry Office.

---

<sup>1</sup> Advogada, inscrita na OAB/RS 46.686. Graduada em Direito pela PUC-RS, Especialista em Direito Imobiliário pela Unisinos-RS, Mestre em Direito pela PUC-SP, membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB/RS, Membro do CEAPRO, Direito Privado (IDP), Membro da AGADIE/RS, Professora convidada, Lattes: <https://lattes.cnpq.br/3270595554498673>

**Keywords:** Attorney – Lessening of jurisdiction - Adverse possession – Species of substantive law – Process and procedure.

## INTRODUÇÃO

A tendência à desjudicialização enseja uma reflexão do papel do advogado no processo de solução de problemas. A sociedade brasileira está acostumada à atuação do advogado como mola propulsora dos direitos subjetivos. Destaque do art. 133 da Constituição Federal que dispõe: “Art. 133. O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei”.

Para quem acha que na usucapião administrativa, o papel do advogado iria apequenar, perder importância e relevo em razão do trâmite no Cartório de Registro de Imóveis, enganou-se. O advogado tem papel fundamental de conduzir o procedimento de forma ativa e fiscalizadora, tanto no momento da elaboração da ata notarial, como na fase de tramitação perante o Cartório de Registro de Imóveis.

É verdade que, comparando a eficiência do Judiciário com o Serviço registral, desponta a qualidade deste último. Hoje o Judiciário passa por uma crise sem precedentes. Funcionalismo mal pago, sistema de processos eletrônicos deficientes, má-qualificação dos serviços judiciais, erros, ... isso sem falar na morosidade. Dirão uns que é a falta de recursos, escassez essa decorrente de uma má-administração, da concessão descriteriosa de assistência judiciária gratuita, etc.

Fato é que a desjudicialização é uma alternativa para a falta de estruturação, capacitação e eficiência do Judiciário, quiçá uma forma de propiciar que as entidades privadas consigam resolver seus problemas sem a intervenção de terceiro, no caso do Estado.

Para quem imagina que a desjudicialização seja uma tendência nova, lembremos que na década de 60, foi editado o Desc.-lei 70/66 que instituiu a execução extrajudicial de dívida garantida por hipoteca.

Em 1964, a Lei 4.591/64 (de Condomínios e Incorporações) outorgou legitimidade à comissão de representantes do condomínio construtivo para executar e até mesmo leiloar a unidade do adquirente inadimplente.

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Temos, na sequência, o inventário extrajudicial, separação, divórcio, retificação de registro, ... tudo isto propiciando que se consiga a solução sem a tutela estatal judicial.

Quanto à forma de aquisição originária da propriedade, o sistema brasileiro já fez outrora uso da usucapião fora da seara judicial. A Lei 6.969/1981 regulava a usucapião pro labore e tinha por objeto áreas devolutas. O Dec. 87.620/1982 regulamentou o procedimento, facultando ao usucapiante a via administrativa. Contudo, a partir de 1988, as terras devolutas ingressaram ao domínio público, portanto, impassíveis de usucapião.

A Lei 11.977/2009 - que instituiu o programa minha casa minha vida - criou uma modalidade de usucapião administrativa; contudo, restrita apenas ao âmbito da regularização fundiária de interesse social.

Nesta esteira, o Código de Processo Civil de 2015 alterou a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973) para inserir um único artigo que trata de usucapião (art. 216-A). A comunidade jurídica passou a chamá-lo de usucapião extrajudicial (MELLO, 2016) muito embora a legislação não tenha intitulado a modalidade com essa denominação.

Para que esta forma de aquisição da propriedade tenha êxito, o advogado deve conhecer a fundo o procedimento e o próprio instituto da usucapião. O advogado, devidamente preparado com conhecimentos técnicos, deverá orientar, indicar e proceder a melhor forma de obter a declaração de usucapião.

Esta abordagem não tem como objetivo dissecar o procedimento extrajudicial, mas pinçar principais questões do procedimento relacionadas com a atuação do advogado. Escolheu-se os seguintes tópicos:

1. Elaboração do requerimento
2. Escolha e reunião das provas
3. Momento de escolha procedimental: judicial ou extrajudicial
4. Postura ética

### **1. ELABORAÇÃO DO REQUERIMENTO**

O requerimento, necessariamente, será subscrito pelo advogado, munido de procuração. Os requisitos estão no art. 3<sup>a</sup> do Provimento 65 do CNJ, senão vejamos:

**Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil**

*Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:*

*I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;*

Este inciso confirma que a usucapião extrajudicial é uma forma e não uma nova modalidade de direito material. Daí, a ter claro que é necessário que o advogado conheça os fatos relativos à situação de apossamento do imóvel para ele poder fazer o enquadramento legal, dentre as hipóteses normativas.

Para toda e qualquer usucapião, a posse deve ser mansa, pacífica, ininterrupta, sem oposição e com ânimo de dono. Mas há outras situações fáticas que constituem também requisitos para a configuração legal da usucapião. São esses fatos variáveis que constituirão o suporte fático do fato jurídico, ou seja, temos elementos comuns inexoráveis à usucapião e elementos particulares. Os elementos comuns combinados com determinados fatos considerados relevantes para o direito constituem o suporte fático da usucapião. Cada suporte fático constitui uma modalidade (ANTUNES. SANTOS, 2016).

Eis as modalidades previstas no ordenamento jurídico, com algumas variáveis de denominação:

- a) Usucapião Extraordinária (art. 1.238 do CC): Posse pelo prazo de 15 anos (dispensados qualquer título e boa-fé do possuidor).
- b) Usucapião pro morare ou posse-trabalho (art. 1.238, § único do CC): Posse para moradia habitual ou realização de obras de caráter produtivo e exercício por 10 anos.
- c) Usucapião Especial Rural (CF, art. 191 c/c art. 1.239 do CC): Posse de área de terra em zona rural até 50 ha, produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia estabelecida, com exercício por 5 anos.
- d) Usucapião Especial Urbana (CF, art. 183 c/c art. 1.240 do CC c/c art. 9.º do Estatuto da Cidade): Posse de imóvel em área urbana até 250 m<sup>2</sup>, para sua moradia ou de sua

**Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil**

família, com exercício por 5 anos, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

e) Usucapião Familiar (art. 1.240-A do CC): Posse pelo prazo de 2 anos pelo cônjuge que permanece no imóvel, em desfavor do que abandona, voluntária, imotivada e definitivamente, a residência da família.

f) Usucapião Ordinária (art. 1.242 do CC): Posse pelo prazo de 10 anos, justo título e boa-fé.

g) Usucapião Tabular (art. 1.242, § único do CC): Posse de 5 anos com estabelecimento de moradia ou investimentos de interesse social e título de aquisição onerosa cancelado.

h) Usucapião Coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001): Posse simultânea de diversas pessoas de baixa renda em área urbana superior 250 m<sup>2</sup>, pelo exercício de 5 anos, impassível de identificação individual dos possuidores, os quais não podem ter outra propriedade urbana ou rural.

i) Usucapião indígena (Art. 33 da Lei 6.001/1973): Posse de área até 50 ha exercida por índio por 10 anos.

j) Usucapião Administrativa do Programa Minha Casa Minha Vida (Art. 60 da Lei 11.977/2009): posse de áreas superiores a 250 m<sup>2</sup>, mediante projeto específico de Regularização fundiária.

Uma vez identificada pelo advogado a modalidade possível a partir dos fatos narrados pelo ocupante, cabe-lhe historiar os fatos que permitem a subsunção do fato à hipótese normativa. É o que determina o inciso II do art. 3º do Provimento n. 65, ao dizer que o requerimento deve conter:

*II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;*

Ou seja, as perguntas a serem respondidas são: Como foi obtida a posse? Viu a área abandonada e adentrou? Herdou a posse? Como exerce a posse? Há quanto tempo? Quais as provas? Etc.

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Por ocasião da confecção do requerimento, o possuidor já deve ter preenchido todos os requisitos, faltando-lhe, apenas a declaração para se consagrar titular do direito de propriedade perante o álbum imobiliário.

Além disto, o advogado deverá qualificar o possuidor e seus antecessores, limitado ao tempo prescrito no tipo de usucapião que embasa o requerimento. É o que dispõe o inciso III do art. 3º do Prov. 65:

*III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;*

Oportuno desde logo referir que as certidões forenses do distribuidor das Justiças Estadual e Federal a serem exibidas deverão ser obtidas em nome do requerente e dos antecessores, a fim de ser examinada se houve algum litígio acerca da posse. Este requisito vale para todo e qualquer usucapião, pois a posse mansa e pacífica é elemento comum a todas as modalidades de direito material.

Contudo, a mera existência de certidão positiva não elidirá o êxito da usucapião, uma vez que o resultado da ação travada também é questão que deve ser atentamente analisada pelo advogado. Pela doutrina e jurisprudência mais modernos, não é todo e qualquer ato judicial/extrajudicial que é capaz de interromper o transcurso da prescrição aquisitiva. Apenas em ações judiciais nas quais o possuidor tenha perdido seu direito à posse é que terá o condão de interromper a posse qualificada ad usucapionem. Do contrário, poderia haver o uso indiscriminado de ações possessórias apenas para turbar o possuidor no seu intento. A ação que terá o condão de interromper o lapso prescritivo de aquisição será apenas aquela de legítima e efetivo êxito.

Nesse sentido, colacionam escólio de José Carlos Moreira Salles (SALLES, 1997), bem como importantíssimo julgado do Superior Tribunal de Justiça (REsp 234.240/SC, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ de 02/12/2004), assim ementado:

*“Civil. Usucapião. Prescrição. Contestação.*

*I. - A contestação na ação de usucapião não pode ser erigida à oposição prevista em lei, não tendo o condão de interromper, só por si, o prazo da prescrição aquisitiva.*

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

*II. - Comprovada a posse desde o ano de 1947, sem que fosse intentada qualquer medida judicial ou extrajudicial para desalojar os possuidores, é de ser reconhecido o direito ao usucapião pretendido.*  
*III. - Recurso especial conhecido e provido”.*

Portanto, cabe ao advogado requerer certidão narratória (também denominada de objeto e pé) a fim de verificar se litigiosidade em algum momento alçou o caráter de oposição e descaracterizou a posse mansa e pacífica. Se o possuidor (então usucapiante) sagrou-se vencedor, manteve a posse qualificada apta à prescrição aquisitiva.

Esta capacidade de análise documental e conhecimento da interpretação doutrinária e jurisprudencial é essencial ao advogado.

Quarto requisito do requerimento é a menção da origem tabular do imóvel, conforme inciso IV do Prov. 65:

*IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;*

Havia oficiais de Cartórios de Direito de Imóveis que entendiam que não era possível a usucapião se o imóvel não pudesse ter sua origem identificada. Este entendimento restou superado com o inciso IV acima transcrito.

O advogado ainda deverá aferir valor ao imóvel usucapiendo, conforme inciso V do mesmo Prov.65: “V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo”.

Tal informação tem o papel de permitir a cobrança dos emolumentos. Segundo o art. 4º do Provimento nº 038/2018 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (CGJ/RS), os emolumentos da Usucapião Extrajudicial serão cobrados de acordo com a Tabela de Emolumentos vigente, observando-se ainda os termos do artigo 26 do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Atualmente<sup>2</sup>, o valor básico da ata notarial é R\$ 285,80. Havendo a reprodução de fotografias, há aumento de custo. Quanto aos emolumentos de registro, podem variar conforme

<sup>2</sup> Acesso realizado em 24.11.2019.

[https://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela\\_de\\_Emolumentos\\_2019.pdf](https://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela_de_Emolumentos_2019.pdf)

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

valor do imóvel, chegando a R\$ 3.595,30 quando o valor do imóvel for superior a R\$ 813.679,10.

### 2. ESCOLHA E REUNIÃO DAS PROVAS

Em qualquer modalidade de usucapião, as demonstrações do preenchimento dos requisitos são essenciais. Isto porque o ordenamento jurídico declara a aquisição de propriedade àquele que demonstrar que o possuidor exerceu, até o momento do requerimento, a posse mansa e pacífica por lapso de tempo necessário à modalidade de usucapião pretendida, sem prejuízo do atendimento de outros requisitos específicos da referida modalidade.

Se no procedimento judicial, os meios de prova são diversos, na forma extrajudicial a ata notarial é requisito expresso, não podendo ser dispensada, por força do disposto no art. 216-A inciso I da Lei 6.015/73.

A ata é essencial porque ela constitui um início de prova fundamental para que o registrador, ao efetuar o exame de qualificação, veja os requisitos mínimos de exercício de posse da área usucapienda.

Curial lembrar que O sistema registral brasileiro é binário-causal; por isso, exige um título apto ao ingresso no cartório de registro de imóveis. Exsurge interessante reflexão: Se na usucapião judicial, há um mandado judicial determinando o registro da sentença, enquanto título judicial, na usucapião extrajudicial, qual o título que dará causa à titulação dominial? Veja que os outros procedimentos extrajudiciais, como partilhas de inventários e divórcio, a escritura é o próprio título. Seria, *mutatis mutandis*, na usucapião extrajudicial a ata notarial o título?

Evidente que não. Há na usucapião extrajudicial uma maior complexidade procedimental, razão pela qual o registrador, ainda enquanto função administrativa, tem um papel primordial no exame das provas que lhe são exibidas pelo apresentante usucapiante. A qualquer momento lhe socorre enviar o procedimento às vias judiciais.

Para evitar o deságue no Judiciário, curial o trabalho do advogado em municiar a ata notarial com a maior quantidade de provas que o notário possa aferir. Embora não seja requisito



## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

a intervenção do advogado neste momento notarial, sua participação é útil. O advogado é que conhece a situação fática, que ouviu o relato dos clientes, que esteve a campo conversando com vizinhos, que olhou toda a documentação exibida pelo cliente e que até mesmo esteve em órgãos públicos buscando certidões de cópias de documentos derivados do exercício de posse.

Ninguém melhor do que ele para saber quais documentos hábeis e relativos a qual lapso de tempo para a modalidade de usucapião pretendida.

Assim, poderá constar como solicitante da ata notarial tanto o possuidor como seu advogado, representando-o por mandato específico.

O tabelião irá até o local e descreverá os fatos por ele testemunhados, podendo anotar as declarações de vizinhos e/ou testemunhas, as quais assinarão também a ata. Ele poderá até mesmo fazer consignar na ata “dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos”, conforme enunciado prescritivo do parágrafo único do art. 384 do Código de Processo Civil.

O tabelião que lavrar a ata é aquele lotado no município onde estiver localizado o imóvel, como determina o Provimento n. 65/2017 do CNJ.

A ata notarial tem o papel de fazer a maior prova possível. O notário, enquanto agente delegado do Estado em atividade administrativa sem vinculação pública direta, é agente imparcial. Neste documento público, o notário consignará o tempo e as características da posse do (s) requerente (s) e seu (s) antecessores (s), a forma de aquisição do imóvel, a modalidade de usucapião pretendida, sua fundamentação legal, o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, a circunscrição, o valor do imóvel e outras tantas informações que sejam úteis a demonstrar ao registrador o exercício da posse mansa e pacífica.

Esta ata notarial, em que pese seu inegável valor probatório, a simples afirmação em seu conteúdo de que foram preenchidos os requisitos possessórios não vincula o Oficial de Registro. Isso porque foi a este último que a legislação incumbiu de realizar os trâmites para a declaração de usucapião, com análise de todos os documentos protocolados que, em seu conjunto, incluindo a ata notarial, permitem reconhecer o preenchimento dos requisitos legais.

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

A ata notarial sem dúvida expressa a percepção sensorial do Tabelião quanto aos fatos verificados, não podendo ser desconsiderada principalmente quanto aos fatos relativos a situação contemporânea do imóvel. Assim, se o Tabelião atesta que o requerente ocupa o imóvel, que não há sinais de oposição a posse e que o requerente é conhecido na região pelos vizinhos, tais fatos não podem ser simplesmente afastados pelo registrador, dado sua presunção de veracidade.

Todavia, aqueles elementos constantes da ata notarial relativos a fatos passados ou mera descrição de alegações e documentos trazidos pelo próprio requerente são passíveis de reavaliação pelo registrador, principalmente quando confrontados com outros documentos e impugnações trazidos ao processo administrativo que corre perante a serventia imobiliária, como já enunciado nos autos do processo de dúvida suscitado pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital após negativa de registro de usucapião extrajudicial, nos autos do Processo 1104096-79.2019.8.26.010 que tramitou na 1ª Vara dos Registros Públicos da cidade de São Paulo, publicado no Diário de Justiça do Estado de São Paulo em 11.11.2019.

Nesta senda, o advogado deve usar sua experiência e coletar o maior número de provas documentais possíveis, como contas de luz, extrato de ligação de luz, água, comprovante de pagamento de IPTU, fotografias, certidão de nascimento no qual conste o endereço de nascença, matérias de jornais, cópias de processos judiciais nos autos o possuidor tenha declarado o exercício de sua posse, etc.

Não obstante poderá até mesmo utilizar do procedimento da ação de produção de prova para fazer prova inequívoca e levar como prova complementar ao cartório de registro de imóveis.

### **3. MOMENTO DE ESCOLHA PROCEDIMENTAL: JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**

Na opção entre o procedimento judicial e extrajudicial, o advogado deve analisar sob duas óticas: (i) o tempo de tramitação e a (ii) possibilidade de preenchimento dos requisitos.

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Na análise do tempo de tramitação, não é porque o procedimento dá-se fora do âmbito judicial, que ele será por si só mais ágil. A quantidade de exigências do Cartório pode ser tão grande, em razão das peculiaridades do caso, que pode ser mais célere o ajuizamento na via judicial.

Neste ponto, ainda, convém estimular um contato do advogado com o oficial do cartório de registro de imóveis, para que, num espírito colaborativo, possa um contribuir para os atos do outro, seja de preenchimento dos requisitos ou de qualificação do pleito. Se possível antes mesmo da confecção da ata notarial. Isto porque se lavrada uma ata notarial que o oficial do cartório de registro de imóveis repute insuficiente para a comprovação inequívoca do exercício da posse qualificada, ele poderá qualificar negativamente o requerimento e devolvê-lo.

Neste caso, o requerente pode recorrer às vias judiciais ou reunir outras provas e, inclusive, lavrar atas notariais complementares. Inexiste limite do número de atas notariais adicionais, já se tendo visto o número de três, *verbi gratia*, com o intuito de formar o convencimento do registrador.

Se, eventualmente, o judiciário passa a exarar um determinado entendimento sobre um requisito, é preciso que o advogado esteja atualizado para levar ao conhecimento do oficial esta nova interpretação, que poderá ser por ele adotada ou não. Caso não adotada, o advogado poderá pedir a instauração do procedimento de dúvida, nos termos do Art. 17, §5º, do Prov. 65/2017 do CNJ.

É importante acrescentar um aspecto importante: o Judiciário não admite a usucapião como regularização fundiária. Parece incoerente dizer isto, mormente frente a usucapião por justo título, previsto no ordenamento brasileiro desde o Código Civil de 1916. Isto porque, havendo vias regulares, ainda que trabalhosas e morosas, as partes contratantes devem promover o procedimento correto, promovendo os pagamentos de impostos, registros de formais de partilha e outras tantas situações desta sorte.

Este entendimento deriva da natureza jurídica da usucapião enquanto forma de aquisição originária da propriedade e, não, derivada. Daí, mais uma vez, a importância do papel do advogado em identificar quando a situação que lhe é trazida pelo cliente é própria da regularização por atos negociais ou sucessão causa mortis, ou própria de aquisição originária.

## Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Não se desconhece a casuística que, por vezes, sói ocorrer com situações próprias de negócios derivativos que acabam sendo reconhecidos por maio da usucapião, o que, frise-se, não é a regra.

### 4. POSTURA ÉTICA

O papel do advogado da usucapião tem como base uma premissa ética. Não pedir assistência judiciária para seu cliente quando sabe que ele tem condições de pagar. Não ser conivente com a documentação de renda como forma de lhe isentar dos custos. A transformação deste País começa pela atuação mínima de cada cidadão na sua forma de conduzir.

Segundo o Provimento N° 038/2018 da CGJ/RS, quando o possuidor carecer de recursos financeiros para o procedimento, fará o pedido de isenção ao Tabelionato, anexando documentos comprobatórios. O Tabelião encaminhará ao Juiz Diretor do Foro para análise, o qual poderá requisitar mais documentos:

*Art.2º, - Ingressando o pedido da Usucapião Extrajudicial no Tabelionato de Notas, instruído com os documentos comprobatórios da alegada necessidade da parte, será encaminhado pelo Tabelião ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca que pertencer a Serventia para a devida apreciação, com formação de expediente administrativo na Vara da Direção do Foro, sem ônus à parte, e apreciação no prazo máximo de dez (10) dias.*

Trata-se de procedimento que tem caráter validatório, razão pela qual da decisão do Juiz Diretor descabe recurso, devendo, caso insatisfeito, iniciar o procedimento de usucapião nas vias judiciais. Diz o art. 3º do referimento Provimento:

*Art.3º do PROVIMENTO N° 038/2018 da CGJ/RS: “Por se tratar de procedimento de mera validação, a decisão que não conceder a gratuidade não será passível de recurso pela parte, devendo, se assim entender, reapresentar o pedido na via judicial, quando haverá a devida análise e oportunidade de contraditório”.*

São despiciendas, portanto, maiores considerações em torno da seriedade que deve ser levada em conta na condução desse novo modelo de regularização de domínio na esfera administrativa, como tal instituído pelo legislador do Código de Processo Civil atual.

## CONCLUSÃO

Enquanto papel primordial do advogado na administração da justiça, ele deve ter os conhecimentos técnicos necessários para viabilizar ao possuir a aquisição da propriedade, sempre tendo em vista o caráter social funcional da posse, obrando com competência e ética. A usucapião é instituto antigo e, pelo a seu impacto de transformação de posse longa em direito real de propriedade, deve ser tratado com imensa responsabilidade por todos os agentes do processo de titulação.

A desjudicialização, quanto opção legislativa necessária frente à crise do Poder Judiciário, imputa ao advogado um maior papel atuante, o qual, exercido de forma exímia pode alcançar o bem da vida ao cidadão, enquanto sujeito de direito.

## REFERÊNCIAS

ANOREG. <https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/tabelionato-de-notas/usucapiao-extrajudicial/>

ANTUNES, Marcello. Linck dos Santos, Ceres. A natureza jurídica da usucapião do art. 216-a da lei dos registros públicos. *Revista de Direito Privado* | vol. 72/2016 | p. 135 - 149 | Dez / 2016

ARRUDA ALVIM. A usucapião extrajudicial e o novo Código de Processo Civil, de Arruda Alvim – RDI 79/15-31 (DTR\2016\20);

BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código de processo civil* / Leonardo Brandelli. – São Paulo: Saraiva, 2016.

COSTA, Valestan Milhomem da. Os requisitos para a usucapião extrajudicial na sistemática do novo Código de Processo Civil e a questão da competência funcional do tabelião de notas e do oficial do registro de imóveis, de Valestan Milhomem da Costa – RDI 79/155-177 (DTR\2016\24).

LAMANA PAIVA. Regularização fundiária: generalidades. Apresentação no 34º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará em 2015.

\_\_\_\_\_. O procedimento da usucapião extrajudicial. <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>

Volume 6 – Número 2 (2019) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

MELLO, Henrique Ferraz de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. *Revista de Direito Imobiliário* | vol. 82/2017 | p. 107 - 153 | Jan - Jun / 2017

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*. vol. 69/2010. p. 9 – 80. Jul - Dez / 2010  
Doutrinas Essenciais de Direito Registral. vol. 2. p. 701 – 767. Dez / 2011

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. São Paulo: YK Editora 2016.

OLIVEIRA, Fernanda Loures. Usucapião administrativa: uma alternativa possível. *Revista de Direito Privado* | vol. 48/2011 | p. 129 - 160 | Out - Dez / 2011.

OLGADO, José Lucas Rodrigues Olgado. O papel da ata notarial no procedimento extrajudicial de usucapião. *RDI* 79/125-154 (DTR\2016\22);

\_\_\_\_\_. A LEI 11.977/2009 e as novas bases da usucapião. *Revista de Direito Privado* | vol. 50/2012 | p. 349 - 370 | Abr - Jun / 2012.

PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 1991.

SALLES, José Carlos. *Usucapião de Bens Imóveis e Moveis*, RT, 4a Ed., 1997, p. 44.

TARTUCE, Flavio. *A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade*. Pensar, v. 23, n. 3, p. 1-23, jul./set. 2018.

SALLES, José Carlos. *Usucapião de Bens Imóveis e Moveis*. RT, 4a Ed., 1997, p. 44.