

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA SERVENTIA NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE BELÉM DO SÃO FRANCISCO/PE: APLICABILIDADE E LIMITAÇÕES

EXTRAJUDICIAL USUCAPATION IN THE NOTARY AND REGISTRY OFFICE OF THE DISTRICT OF BELÉM DO SÃO FRANCISCO/PE: APPLICABILITY AND LIMITATIONS

Maria Angelina Nascimento¹
Manoel Messias Pereira²

RESUMO: O presente artigo científico objetiva analisar o instituto da usucapião extrajudicial na Serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE, observando desde as origens do procedimento, passando pelo seu desenvolvimento e observando as principais dificuldades concernentes a realização do instituto. Para tanto, realizou-se uma pesquisa exploratória, como também a coleta de dados, em face da necessidade de entendimento quanto ao procedimento de usucapião extrajudicial na referida Serventia Extrajudicial; tendo sido elencado como método de abordagem o método dedutivo. No que se refere ao procedimento técnico, este foi o levantamento bibliográfico e a coleta e análise de dados, fornecidos pelo Cartório extrajudicial competente. Por fim, no que concerne aos resultados obtidos, foi possível constatar que, embora tenha havido um expressivo crescimento da realização do procedimento, existem ainda alguns entraves a sua realização, se fazendo necessário, o desenvolvimento de medidas visando aperfeiçoar a sua realização; inclusive, medidas que instruem a população acerca do instituto, como também a criação de normas que possibilitem o acesso gratuito para as pessoas em situação de pobreza.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Serventias extrajudiciais. Direito notarial. Direito registral.

ABSTRACT: This scientific article aims to analyze the institute of extrajudicial adverse possession in the Notary and Registrar of the District of Belém do São Francisco/PE, observing from the origins of the procedure, passing through its development and observing the main difficulties concerning the realization of the institute. Therefore, an exploratory research was carried out, as well as data collection, given the need to understanding regarding the extrajudicial adverse possession procedure in the aforementioned Extrajudicial Office; having been listed as a method of approach the deductive method. As far as the technical procedure is concerned, this was the bibliographic survey and data collection and analysis, provided by the competent extrajudicial Notary. Per Finally, with regard to the results obtained, it was possible to verify that, although there was an expressive growth in the performance of the procedure, there are still some obstacles to its performance, if necessary, the development of measures to improve its performance; including measures to educate the population about the institute, as well as the creation of norms that allow free access for people in poverty situation.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. Extrajudicial services. Notarial law. Registration right.

1 INTRODUÇÃO

A usucapião é um importante instituto, previsto no ordenamento jurídico brasileiro, que pode ser utilizado pelo indivíduo, para que através da posse prolongada da coisa e da utilização dessa coisa como se dono fosse, o possessor, consiga se tornar de forma legítima e efetiva, proprietário daquele bem. Assim, a usucapião é classificada como um modo originário

de aquisição de propriedade, modo este que se fundamenta no princípio da função social da propriedade, previsto na Constituição Federal de 1988.

A usucapião extrajudicial foi instituída pela Lei 13.105/15, que em seu artigo 1.071 acrescentou a Lei de Registros Públicos, (Lei 6.015/1973), o artigo 216-A, que regulamenta o procedimento da

usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis; tendo o procedimento, que passar pelas fases notarial e registral.

A justificativa para a realização dessa pesquisa se dá em virtude da grande necessidade de regularização fundiária, compreendendo assim, que muitas pessoas detêm a posse de seus imóveis, cumprindo a função social deles, porém esses imóveis se encontram em situação de irregularidade registral. Dessa forma, pensando em soluções para esse tipo de problema, nos deparamos com o instituto da usucapião extrajudicial, que se apresenta como uma das soluções mais eficazes e céleres para a regularização da propriedade.

A Metodologia utilizada nesta pesquisa foi a quali-quantitativa, sendo a pesquisa dividida em duas partes, em um primeiro momento, foi adotada uma abordagem qualitativa, sendo realizada revisão bibliográfica e exploratória, e em um segundo momento, foi adotada uma abordagem quantitativa, se valendo da observação e análise de dados específicos, coletados na Serventia Notarial e Registral de Belém do São Francisco/PE.

No primeiro capítulo, através de pesquisa exploratória, foram abordadas questões históricas, conceituais, relacionadas a finalidade do procedimento e questões relacionadas a função social da propriedade. Já o segundo capítulo, também se valendo de pesquisa exploratória, abordou questões concernentes aos avanços trazidos pelo provimento nº 65/2017 do CNJ, em relação a aplicabilidade do procedimento nas serventias extrajudiciais. Por fim, o terceiro capítulo, se valendo principalmente de abordagem quantitativa, mas ainda assim, utilizando a pesquisa

exploratória quando necessária, analisou dados fornecidos pela Serventia Notarial e Registral de Belém do São Francisco/PE; analisando o desenvolvimento do procedimento no referido cartório, como também observando quais os principais fatores limitantes para a realização do procedimento.

2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ORIGEM, CONCEITO, FINALIDADE E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

As raízes históricas da usucapião remontam ao direito romano, tendo surgido como uma forma de solucionar ou minimizar conflitos relacionados à posse e propriedade. Além disso, de acordo com França (1977, p. 114) é possível acrescentar que a origem da usucapião, como uma possibilidade de assegurar a propriedade, se deu antes mesmo de existir o direito escrito, pois antes mesmo da confecção de leis já havia uma grande preocupação com a resolução desse tipo de conflito.

Fato é que não é tarefa fácil apontar uma data exata para determinar o surgimento do instituto da usucapião, entretanto, há um entendimento, não unânime, mas majoritário de que a usucapião surgiu, no período a.C., em época que remonta a elaboração da Lei das XII Tábuas.

De acordo com Farias e Rosenvald (2012, p. 334) “A usucapião restou consagrada na Lei das XII Tábuas, datada de 455 a.C., como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos”; nesse mesmo sentido, Diniz (2008, p. 152), abordando questões atinentes a usucapião, afirma que esse instituto teve sua primeira manifestação caracterizada pela posse prolongada durante um percurso de tempo que era

determinado pela Lei das XII Tábuas. É possível ainda, acrescentar as considerações feitas por Ferreira (1977, p. 46), quando este afirma que a usucapião teve sua origem no direito romano, mais especificamente no período do “Código das XII Tábuas”.

De modo consequente, com a intensificação de conflitos envolvendo a posse e propriedade de bens e com o desenvolvimento e aperfeiçoamento de códigos, o procedimento de usucapião seguiu em crescente desenvolvimento e aprimoramento ao longo da história, ganhando cada vez mais espaço e notoriedade, chegando inclusive ao sistema jurídico lusitano e por conseguinte se instaurando no sistema jurídico brasileiro, passando por alterações até se tornar de fato efetivo em nosso ordenamento jurídico.

Desse modo, podemos afirmar que a usucapião, a princípio judicial, existe no ordenamento jurídico brasileiro há bastante tempo, se contarmos a partir da ascensão do código civil de 1916. Dessa forma, é possível inferir que a origem da usucapião, de modo geral, se deu há mais de 2000 (dois mil) anos com a elaboração da Lei das XII Tábuas e no Brasil, oficialmente, foi instituída pelo Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916) que em seu artigo 530, inciso III, afirmava que era possível adquirir a propriedade de imóvel através da usucapião.

Nesse sentido, quando falamos da modalidade de usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, estamos falando de uma possibilidade recente que sequer completou 10 (dez anos) de existência. Pois a possibilidade de realizar a

usucapião através da via extrajudicial surgiu em 2015 com a instituição da Lei n.º 13.105/2015.

Na ocasião em que foi sancionado o Novo Código de Processo Civil, houve a inserção do art. 1.071 e acrescido o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973), assim, através destes dispositivos originou-se a possibilidade de realizar a usucapião pela via extrajudicial, nas serventias notariais e registrais de todo o Brasil.

A usucapião extrajudicial não se trata de uma nova espécie de usucapião, mas sim de uma nova forma de processamento das espécies de usucapião já existentes em nosso ordenamento jurídico; estabelecer um conceito para esse instituto é uma tarefa mais fácil que determinar a data de sua criação, entretanto, difícil é escolher apenas um conceito dentre tantos, elaborados por diversos doutrinadores de renome.

Nesse sentido, Gonçalves (2017, p. 273) afirma que a usucapião é chamada de “prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva” e que “em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos”.

Observando as palavras de Tartuce, podemos conceituar a usucapião da seguinte forma:

Na esteira da melhor doutrina, a usucapião – grafada pelo CC/2002 no feminino – constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). (TARTUCE, 2020, p.1404)

Sendo assim, é possível afirmar, de forma resumida, que a usucapião é uma forma de aquisição da propriedade ou de outros direitos reais em virtude da posse no transcorrer do tempo, vinculada

ao cumprimento de determinados requisitos definidos por lei.

Dessa forma, para conceituarmos a usucapião extrajudicial não se faz necessário fazer muitos acréscimos, haja vista que a usucapião extrajudicial não se trata de uma nova espécie de usucapião e sim de uma nova forma de processamento, nesse sentido, em relação a esse processamento é válido informar que o procedimento se difere dos demais, pois acontece sem interferência do judiciário e concentra-se nos cartórios extrajudiciais.

No que concerne a finalidade da usucapião extrajudicial, é notório que o intuito da criação desse instituto está relacionado à ideia de desburocratizar e desjudicializar o acesso ao direito de propriedade e reconhecimento da posse. A usucapião extrajudicial se insere em um contexto de extrajudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do poder judiciário para órgãos extrajudiciais.

Sendo assim, podemos constatar que a finalidade desse procedimento se insere em um contexto de busca pelo desafogo do poder judiciário e na busca pelo acesso rápido e simplificado da garantia do direito à propriedade.

Isto posto, é mister observar que o ordenamento jurídico brasileiro consagra o direito à propriedade como um direito fundamental. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII, afirma que “é garantido o direito de propriedade” e busca também através de outras legislações possibilitar que os indivíduos tenham esse direito resguardado. Entretanto, a mesma Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXIII, também consagra o princípio da função social da

propriedade, entendendo que a propriedade é uma riqueza que se destina à produção de bens que satisfaçam as necessidades sociais.

Nesse sentido, quando falamos de Usucapião, considera-se extremamente importante o respeito à propriedade, como também a boa utilização dessa propriedade, devendo ainda considerar que é muito importante que a propriedade esteja respaldada sob um alicerce de paz, segurança e estabilidade social. Nesse sentido, vejamos o que diz Gonçalves:

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos. (GONÇALVES, 2017, p.275)

Dessa forma, é possível afirmar que a Usucapião apesar de estar respaldada, principalmente sob o princípio da função social da propriedade, não compactua com a desordem e insegurança jurídica, e busca também garantir a paz social. Por esse motivo, a própria legislação elenca requisitos que devem ser preenchidos para que o procedimento seja realizado de forma eficaz e segura.

4 O PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CNJ COMO UM DIVISOR DE ÁGUAS NA APLICAÇÃO E EFETIVAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Conforme considerações supracitadas podemos constatar que a usucapião não é uma temática recente em nosso ordenamento jurídico, oficialmente, desde 1916 até os dias atuais, tanto o direito material quanto o processual contemplam

essa temática, porém até o ano de 2015 (mais precisamente até a instituição da Lei n.º 13.105/2015), esse instituto era pensado para ser processado apenas na via judicial, por esse motivo, as normas tanto materiais quanto processuais se amoldavam e atendiam as necessidades e exigências do judiciário, fator esse que fez com que quando houve a instauração da usucapião extrajudicial houvesse também uma escassez em nosso ordenamento jurídico em relação a normas e diretrizes que garantissem a aplicabilidade e efetividade desse instituto nos cartórios extrajudiciais.

Deve-se levar em consideração que a esfera extrajudicial funciona de forma diferente da judicial; as necessidades, os desafios e a dinâmica de funcionamento são diferentes, sendo assim, com a instauração da usucapião na via extrajudicial havia também a necessidade de confecção de normas e diretrizes que orientassem de forma precisa, objetiva e detalhada como os cartórios deveriam proceder.

Assim, em 2015, com a disposição do art. 1.071, da Lei n.º 13.105/2015, inaugurou-se em nosso ordenamento jurídico uma norma extremamente importante do ponto de vista teórico, mas que do ponto de vista prático apresentava algumas falhas que dificultavam sua aplicabilidade, pois, a norma instaurada, tratava da usucapião extrajudicial, de forma insuficiente em relação a realidade dos cartórios extrajudiciais.

O artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil, acrescentou o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973) possibilitando o reconhecimento extrajudicial de

usucapião. Em um primeiro momento as disposições trazidas pelo artigo 216-A pareceram ser suficientes para fazer alavancar o procedimento, porém a realidade nas serventias extrajudiciais se mostrou bem mais complexa do que o legislador a princípio idealizou, assim, se fez necessário a inclusão e redação de alguns dispositivos através da lei n.º 13.465, de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Sendo assim, vejamos como ficou a redação dos incisos contidos no artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei n.º 13.105, de 2015) (Vigência)

I - Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei n.º 13.465, de 2017)

II - 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; (Redação dada pela Lei n.º 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei n.º 13.105, de 2015) (Vigência)

IV - 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. (Incluído pela Lei n.º 13.105, de 2015) (Vigência)

Dessa forma, conforme o caput do artigo 216-A e seus respectivos incisos é possível perceber, que há de fato, não somente previsão para a usucapião extrajudicial, como também há uma certa

preocupação em como se daria esse processamento, entretanto as disposições inseridas através do artigo 216-A, discorreram sobre a temática de forma insuficiente, restando assim algumas dúvidas procedimentais em relação a usucapião extrajudicial.

Não obstante haverem dúvidas em relação ao procedimento, não há como negar que foram estabelecidas regras extremamente importantes e que servem de norte para o processamento da usucapião na via extrajudicial; o caput do artigo 216-A, por exemplo, indica de forma clara e objetiva, qual Cartório de Registro de Imóveis é competente para processar o pedido de usucapião extrajudicial, ou seja, ao fazer isso ele supre qualquer tipo de dúvida relacionada a competência para processamento e registro do imóvel usucapiendo, indicando uma competência exclusiva, garantindo assim, que o bem objeto da usucapião, esteja territorialmente, o mais próximo possível do cartório que fará o processamento e registro do imóvel.

Os incisos que se seguem (I, II, III e IV) informam quais documentos devem ser levados ao cartório de registro de imóveis no momento do pedido de processamento da usucapião, esses dispositivos indicam além de quais documentos precisam ser levados, como o requerente deve proceder, indicam requisitos importantes que esses documentos precisam preencher. São dispositivos que servem de norte, principalmente para o Tabelião responsável pela lavratura da Ata Notarial, para o requerente e para o advogado do requerente.

Além do caput e dos incisos citados, há também, no mesmo diploma, 15 (quinze) parágrafos, extremamente importantes e que tem papel crucial

na fase final do procedimento, pois, estes servem para conduzir o Registrador titular do cartório de imóveis em relação a averiguação e comprovação da documentação apresentada no momento do pedido de processamento da usucapião, como também servem para instruir como ele deve cientificar a União, o Estado, o Município e terceiros eventualmente interessados no imóvel usucapiendo. Nesse sentido, se faz importante observar os §§ 3º e 4º, que mostram como o oficial de registro de imóveis deve cientificar as partes citadas anteriormente:

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 4º 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Conforme exposto acima, é possível perceber que há uma grande preocupação com a cientificação de partes que de alguma forma possam ter algum tipo de interesse ou relação com o imóvel usucapiendo. Essa preocupação em não lesar direito alheio é tão grande e é uma temática tratada com tanta seriedade por esse diploma, que há previsão, no § 10º, que em casos de impugnação por algum interessado, o oficial do registro de imóveis tão logo remeterá os autos ao Juízo da Comarca competente:

§ 10. Em caso de 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Verificamos assim, que o serviço extrajudicial não tem o menor interesse em envolver-se em conflitos, tanto é que uma das características mais marcantes do serviço extrajudicial é a ausência de lide. Assim, se há uma questão controversa para ser decidida, o procedimento é remetido à esfera judicial. Em sentido oposto, se após o processamento, após as certificações, após o cumprimento de todas as formalidades e prazos previstos, não houver impugnações ou falha em alguma documentação, o oficial de registro de imóveis procederá com o registro da aquisição do imóvel, conforme prevê o § 6º:

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Dessa forma, é natural que ao observarmos a redação do artigo 216-A, como um todo, tenhamos a impressão, em um primeiro momento, de que o novo diploma faz uma descrição completa do que precisa ser feito nos cartórios extrajudiciais, tanto no Tabelionato de Notas quanto no Registro de Imóveis, porém faltavam orientações e explicações acerca de alguns itens mencionados no artigo 216-A, como por exemplo, faltava a indicação do que poderia ser ou não considerado um “justo título”, faltava informar se as assinaturas dos confinantes precisavam ter firma reconhecida ou não. Esses são apenas breves

exemplos, de algumas diretrizes procedimentais que faltavam.

Entretanto, uma das maiores insuficiências, considerada uma lacuna de fato, contidas na redação do artigo 216-A, diz respeito a não previsão de como seriam cobradas as custas cartorárias. Se faz importante destacar que os cartórios extrajudiciais cobram por seus serviços, mediante uma tabela de emolumentos padronizada, que em âmbito estadual segue uniforme. Nesse sentido, se não havia regulamentação de como seriam cobradas as custas relativas à usucapião extrajudicial, os titulares de cartórios se encontravam em uma situação muito delicada, pois não há determinação legal que os permita cobrar de acordo com sua discricionariedade.

É válido ressaltar que, diante das insuficiências legais, surge então uma importante celeuma, considerando que se cada cartório resolvesse proceder como bem desejasse, criando um entendimento sem que houvesse a criação de normas para este fim, isso poderia gerar uma certa insegurança jurídica e uma falta de padrão gigantesca nos cartórios de Notas e Registro de Imóveis de todo o Brasil, por outro lado, os artigos 30, XIV, e 38 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, obrigam os notários e registradores a cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário, ou seja, mesmo havendo dúvidas e dificuldades acerca do procedimento, no cotidiano dos cartórios extrajudiciais, os tabeliães e registradores não poderiam deixar de cumprir o que determinava a lei nº 13.105, de 2015, caso surgisse a demanda em suas serventias.

Sendo assim, diante da necessidade de uniformização, padronização e regulamentação do procedimento de usucapião extrajudicial nas serventias notariais e registrais, e diante do Pedido de Providência nº 0007015-88.2016.2.00.0000, que tramitou no Conselho Nacional de Justiça, o Corregedor Nacional de Justiça, usando de suas atribuições legais e regimentais, estabeleceu através do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Assim, o provimento supracitado, trouxe em sua edição, explicação, elucidação e detalhamento de como cada ato deveria ser realizado, sanando dúvidas e estabelecendo um padrão para o procedimento nas serventias tanto notariais quanto registrais.

Em relação ao Provimento nº 65/2017, do CNJ, Oliveira afirma que:

O recém-editado provimento surgiu com um papel muito importante no procedimento extrajudicial da Usucapião, que até antes da edição da Lei 13.465/2017 era eivado de lacunas e contradições que geravam muitas dúvidas e impossibilitavam o sucesso do procedimento na prática. Assim, por intermédio de vinte e sete artigos dispostos no ato editado, o provimento trouxe as diretrizes necessárias para conferir maior segurança jurídica e dinamismo na atuação dos profissionais dos tabelionatos de Notas e dos cartórios de Registro de Imóveis possam atuar com mais dinamismo e segurança jurídica. (OLIVEIRA, 2018, p. 62)

Assim, podemos afirmar que o Provimento nº 65/2017 deve ser entendido como um importante divisor de águas, no que tange o procedimento de usucapião extrajudicial, haja vista que após sua edição dúvidas foram sanadas e determinados atos ganharam uma padronização nacional.

Vista disso, se faz necessário demonstrar que uma das principais contribuições trazidas por esse provimento, diz respeito, a solução para a grande celeuma que havia em relação a cobrança de emolumentos. Assim, o artigo 26 discorreu acerca da temática, afirmando que:

Art. 26. 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:

I – No tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos 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;

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 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.

Basicamente, o que esse artigo fez, foi em um primeiro momento separar as cobranças de emolumentos de acordo com a competência de cada cartório, haja vista que a usucapião extrajudicial, ocorre em duas etapas. Desse modo, a primeira etapa realizada no cartório de notas tem o objetivo de descrever as condições do imóvel e sua propriedade. A segunda etapa, realizada no cartório de registro de imóveis, tem o objetivo de intimar os vizinhos e interessados e por fim, determinar a propriedade.

Sendo assim, tanto no cartório de notas, quanto no cartório de registro de imóveis ficou estabelecido que o cálculo dos emolumentos seria feito tomando como base o valor venal do imóvel usucapiendo, ou

seja, se o imóvel usucapiendo tiver valor venal (ou de mercado) de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), essa será a base de cálculo utilizada tanto pelo Tabelião, no cartório de notas, quanto pelo registrador, no cartório de registro de imóveis para a cobrança dos devidos emolumentos.

Posto isso, além dos incisos I e II, que tratam dos emolumentos referentes estritamente a ata notarial e ao registro de imóveis, com base no valor venal do imóvel ou valor de mercado aproximado, o artigo 26, ainda trouxe em sua redação o Parágrafo Único, que discorre sobre diversos outros tipos de custos que são realizados durante o procedimento e que foram classificados como atos autônomos para fins de cobrança:

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Dessa forma, é possível afirmar que a redação do artigo 26, conseguiu suprir as dúvidas existentes concernentes a cobrança de emolumentos referentes a Ata Notarial, ao Registro do imóvel usucapiendo e em relação a diversos atos autônomos que precisam ser realizados no decorrer do procedimento, atos esses que não podem ser dispensados, mas que tem parâmetros de cobrança diferentes entre si. Assim, ao permitir a cobrança autônoma houve grande simplificação em relação às cobranças que norteiam o procedimento.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA SERVENTIA NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE BELÉM DO SÃO FRANCISCO/PE

Diante de todo o exposto até aqui, se faz necessário, nesse momento, apresentar e discorrer sobre informações muito importantes e relevantes para a temática tratada, colhidas na Serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE.

A cidade de Belém do São Francisco possui dois cartórios extrajudiciais, um com atribuição de Registro Civil das Pessoas Naturais e o outro que possui atribuição Notarial, Registro de Imóveis, Protestos, Pessoa Jurídica e Registro de Títulos e Documentos, mais conhecido comumente como Cartório Único de Belém do São Francisco, em virtude de ser o único cartório no município que possui essas atribuições.

Para esse trabalho nos interessa as atribuições notariais e de registro de imóveis, que são responsáveis por processar e registrar um imóvel através da usucapião extrajudicial.

Diante disso, essa pesquisa buscou dados concernentes a competência de notas e de registro de imóveis, que são serviços oferecidos pelo cartório Único de Belém do São Francisco/PE, que possui como Tabelião e Registradora Pública a ilustríssima senhora Lívia Callou.

4.1 Primícias e desenvolvimento

Conforme dados fornecidos pela Serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE, consta nos arquivos (físico e digital) da referida Serventia, que após a instauração da possibilidade da usucapião extrajudicial, no ano de

2015, através da Lei n.º 13.105/2015, não foi realizado no ano de 2015 nenhum procedimento de usucapião. Consta também, que no ano de 2016 e no ano de 2017, não foi realizado nenhum procedimento de usucapião naquela serventia.

Foi informado ainda, que o primeiro procedimento de usucapião, instaurado e finalizado na serventia notarial e registral da comarca de Belém do São Francisco/PE, é datado de 24 de julho de 2018, e trata-se de uma Usucapião Extraordinária Urbana.

Sendo assim, conforme informações coletadas é possível constatar que somente após a edição do provimento n.º 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, foi realizado o primeiro procedimento de usucapião extrajudicial na Serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE. Entende-se com isso, que o provimento n.º 65/2017 do CNJ, teve e tem grande relevância para a aplicação e efetivação da usucapião naquele Cartório extrajudicial, haja vista que antes de sua edição nenhum procedimento havia sido realizado.

Destarte, para fins de esclarecimento e elucidação, principalmente de marcos temporais, se faz importante salientar e frisar que a usucapião extrajudicial foi instaurada em nosso ordenamento jurídico no ano de 2015, assim como também o sistema digital da Serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE foi implantado no ano de 2015, sendo assim, as buscas realizadas em acervo digitais e físicos, fornecem dados precisos dos atos que de fato foram realizados entre os anos de 2015 a 2021, concernentes às atas notariais de usucapião e aos registros de imóveis através de usucapião, com demonstração exata da

quantidade de atos realizados e suas respectivas datas. Assim, é possível afirmar que entre os anos 2015 e 2017 não foi realizado nenhum procedimento de usucapião extrajudicial naquele cartório extrajudicial; é possível também afirmar que o primeiro procedimento a ser concluído é datado de 24 de julho de 2018.

É válido ressaltar que, não é possível afirmar, com base nesses dados, que entre os anos de 2015 e 2017 não houve nenhuma tentativa de processamento de Usucapião extrajudicial naquela Serventia Notarial e Registral, porém é possível afirmar que o acervo digital, como também o acervo físico, informam que efetivamente o primeiro procedimento, instaurado e concluído, se deu no ano de 2018.

Destarte, superada essa questão, referente as primícias do procedimento de usucapião extrajudicial, realizado no cartório em tela, se faz necessário analisar a partir de 2018, como se deu o desenvolvimento desse tipo de procedimento e se houve ou não seu crescimento na referida Serventia Notarial e Registral.

Os dados coletados informam que a partir de 2018 o procedimento cresceu gradativamente, sendo observada uma baixa bastante expressiva no ano de 2020 e uma retomada de crescimento, bastante expressiva, no ano de 2021.

No ano de 2018 foram realizados 2 procedimentos de usucapião, no ano de 2019 foram realizados 4 procedimentos de usucapião, no ano de 2020 foi realizado 1 único procedimento de usucapião e no ano de 2021 foram realizados 12 (doze) procedimentos de usucapião.

Analisando esses números podemos constatar, que em termos de porcentagem, o ano de 2019 apresentou um crescimento de 100%, em relação ao ano de 2018; a quantidade de procedimentos dobrou, saltando de 2 para 4.

Já o ano de 2020, se comparado ao ano de 2019, apresentou queda de 75% do número de procedimentos realizados, pois, enquanto em 2019 foram realizados 4 procedimentos, em 2020 foi realizado apenas um procedimento.

Com isso, podemos afirmar que o procedimento seguiu em considerável e expressivo crescimento de 2018 a 2019, apresentando uma baixa considerável – de 75%- no ano de 2020.

Nesse sentido, é válido lembrar que o ano de 2020 foi o ano em que o Coronavírus chegou ao Brasil, causando uma grande instabilidade financeira e sanitária, que afetou tanto os usuários dos cartórios extrajudiciais como também afetou o próprio funcionamento dessas serventias extrajudiciais.

De acordo com o site Sanar Saúde (2020), o primeiro caso confirmado, de coronavírus no Brasil, aconteceu em 26 de fevereiro de 2020, em São Paulo. Afirma ainda o site, que “Desde então, a pandemia e as ações governamentais foram variadas, com reduções e aumentos no número de casos, medidas como lockdown e também o início da vacinação em algumas localidades”.

Dessa forma, Considerando que algumas vezes os cartórios extrajudiciais precisaram ser fechados no ano de 2020, em razão das medidas de lockdown, pois a princípio não eram considerados como serviços essenciais, considerando também o impacto econômico que a Pandemia causou na vida dos

indivíduos nesse período e considerando ainda que o procedimento de usucapião extrajudicial não é gratuito, é possível compreender que essa queda brusca se deu justamente em razão da pandemia, que afetou tanto o funcionamento e a manutenção das serventias extrajudiciais, quanto o bolso dos usuários dos cartórios extrajudiciais. Assim, o indivíduo que passava por uma situação de dificuldade financeira, ou até mesmo de desemprego, não tinha recursos financeiros suficientes para custear o procedimento de usucapião extrajudicial.

É válido ressaltar que ao longo do ano de 2020, algumas normas foram publicadas, em âmbito dos estados e da união, preconizando a manutenção dos serviços prestados pelos cartórios extrajudiciais, permitindo inclusive, em muitos casos, a prestação presencial desse tipo de serviço. A exemplo disso, podemos citar o Provimento nº 95/2020, da Corregedoria Nacional de Justiça, que considerou os serviços notariais e de registro essenciais para o exercício da cidadania e para a circulação da propriedade. Vejamos o que diz os §1º e §2º, do artigo 1º, do referido provimento:

§ 1º. Os serviços públicos de notas e registros devem manter a continuidade e o seu funcionamento é obrigatório. Nos locais onde não for possível a imediata implantação do atendimento à distância, e até que isso se efetive, excepcionalmente, deverá ser adotado atendimento presencial, cumprindo que sejam observados, nesse caso, todos os cuidados determinados pelas autoridades sanitárias para os serviços essenciais, bem como as administrativas que sejam determinadas pela Corregedoria Geral dos Estado ou do Distrito Federal respectiva, ou pelo Juízo competente,

§ 2º. O atendimento a distância, será compulsório nas unidades em que o responsável, substituto, preposto ou colaborador, estiver infectado pelo vírus COVID-19 (soropositivo), enquanto em exercício.

Assim, podemos observar no que tange o funcionamento dos cartórios extrajudiciais, que ainda em 2020, foi não só permitida a manutenção dos serviços, como também estes foram tidos como obrigatórios. Dessa forma, ao longo do ano de 2020, as serventias extrajudiciais foram adequando seu funcionamento à nova realidade.

Entretanto, no que concerne a situação financeira dos usuários dos cartórios extrajudiciais, não é possível afirmar quando se deu e se de fato aconteceu, a reestruturação econômica. O que é possível afirmar é que, no ano de 2020, apenas um procedimento de usucapião extrajudicial foi realizado na serventia notarial e registral da comarca de Belém do São Francisco/PE.

Isto posto, se faz importante ressaltar que no ano de 2021, foram realizados 12 (doze) procedimentos de usucapião extrajudicial, no cartório em tela, o que significa um aumento de 1100%, em relação ao ano de 2020.

Assim, não é possível comprovar em razão de que se deu esse aumento tão expressivo no ano de 2021, entretanto, considerando que no ano de 2020, a prestação dos serviços nas serventias extrajudiciais, foi inicialmente suspensa em razão da pandemia e que por algum tempo foram realizados apenas na modalidade remota, podemos inferir que os usuários interessados em requerer a usucapião extrajudicial, não o fizeram em 2020 e solicitaram em 2021, podemos inferir também que a normalização da prestação dos serviços nos cartórios extrajudiciais só se efetivou em 2021.

Não obstante isso, é possível constatar que ao compararmos os números de 2018, ano em que o primeiro procedimento foi realizado, até chegarmos

nos resultados obtidos no ano de 2021, podemos afirmar que houve um crescimento de 500% dos procedimentos de usucapião extrajudicial realizados na Serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE, fato esse que é muito positivo, pois demonstra que cada vez mais indivíduos estão regularizando seus imóveis e conferindo segurança jurídica para suas propriedades, como também demonstra o importante e eficiente papel dos cartórios extrajudiciais no sentido de desafogar o judiciário e proporcionar o acesso menos burocrático e mais rápido à direitos.

4.2 Principais entraves a realização do procedimento

Não obstante, a demonstração do expressivo crescimento do procedimento de usucapião extrajudicial, na serventia Notarial e Registral da Comarca de Belém do São Francisco/PE, se faz oportuno observar que nem todos os requerimentos de usucapião extrajudicial são bem-sucedidos, pois há entraves que impedem que alguns casos sejam solucionados através da usucapião extrajudicial.

Nesse sentido, se faz importante observar quais são esses obstáculos e como eles atuam.

4.2.1 O custo do procedimento e a não previsão de gratuidade

Um dos maiores obstáculos a realização da usucapião extrajudicial diz respeito à cobrança que recai sobre esse tipo de procedimento. Não só a usucapião extrajudicial, como também diversos outros atos, praticados pelos cartórios de notas e de registro de imóveis, são realizados mediante a cobrança de emolumentos e algumas outras taxas.

É válido ressaltar, que em conformidade com a lei nº 9.534, de 10 de dezembro de 1997, alguns serviços são prestados de forma gratuita pelos cartórios de Registro Civil, tais como certidões de nascimento, óbitos e outros, entretanto no que concerne aos cartórios de notas e registro de imóveis, resta ao usuário, se quiser se valer exclusivamente da via extrajudicial, o dever de efetuar o devido pagamento para que possa realizar a usucapião extrajudicial.

Isso acontece porque, diferentemente do que ocorre no cartório de registro civil, no caso do serviço de notas e registro de imóveis, só há previsão de gratuidade para o usuário, quando o ato a ser praticado é necessário à efetivação de decisão proferida judicialmente ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício da justiça gratuita tenha sido concedido. Sendo assim, o indivíduo que deseja realizar a usucapião através da via extrajudicial, de forma simples e rápida, não poderá utilizar-se do benefício da justiça gratuita, haja vista que para tanto, este deveria anteriormente ter um processo judicial em curso tratando da matéria, o que por si só, já faz com que haja descaracterização da usucapião extrajudicial.

A previsão para o que foi citado anteriormente, está prevista no Código de Processo Civil, no art. 98, § 1º, inciso IX, que afirma que a pessoa com insuficiência de recursos, terá acesso a gratuidade dos emolumentos no cartório de notas ou de registro, somente quando determinado ato decorrer de decisão judicial, ou for importante para que o processo judicial continue. Dessa forma, é possível afirmar que o indivíduo em situação de pobreza, obrigatoriamente precisará utilizar-se da via

judicial, ainda que tenha em sua posse um imóvel que preencha todos os requisitos necessários para a realização da usucapião extrajudicial, pois por não poder pagar pelos atos notariais e registrais, terá que recorrer a via judicial, já que somente assim terá acesso a gratuidade da justiça.

Sendo assim, é possível afirmar que se encontra aqui um grande entrave a realização da usucapião extrajudicial, haja vista que, muitas das pessoas que mantêm suas propriedades de forma irregular, são justamente pessoas em situação de pobreza, que adquiriram um imóvel de modo informal, porque não possuíam recursos financeiros suficientes para realizarem a devida escrituração e registro junto ao cartório competente.

Isto posto, se faz necessário apresentar alguns dados fornecidos pela Serventia Notarial e Registral de Belém do São Francisco/PE, que demonstram as custas que incidiram sobre 3 usuários diferentes, que realizaram o procedimento de usucapião extrajudicial no referido cartório.

O primeiro caso diz respeito a um imóvel que na época da instauração do procedimento, foi avaliado em R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) e custou ao usuário o valor de R\$ 1.603,34 (um mil seiscentos e três reais e trinta e quatro centavos); o segundo caso diz respeito a um imóvel avaliado em R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) e que custou ao usuário o valor de R\$ 2.966,33 (dois mil novecentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos); o terceiro caso diz respeito a um imóvel que foi avaliado no valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) e resultou em custas cartorárias de R\$ 4.236,30 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais e trinta centavos). Se faz importante ressaltar que

esses valores fornecidos pelo cartório dizem respeito, exclusivamente, as custas devidas ao cartório, se fazendo necessário também que o requerente arque com custos relativos ao advogado e engenheiro ou técnico, responsável pela confecção da planta e memorial descritivo.

Assim, observa-se que as custas que incidem sobre o solicitante do procedimento em tela, não são valores irrisórios, principalmente quando esses valores precisam sair do bolso de pessoas em situação de pobreza.

No ano de 2021, de acordo com (gov.br, 2021), o salário mínimo tinha o valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), assim observando o menor valor apresentado pelo cartório, podemos constatar que nem mesmo um salário mínimo inteiro, seria suficiente para arcar com os custos do procedimento mais barato informado pela serventia notarial e registral em destaque.

É mister informar que parte da população brasileira vive com menos de um salário mínimo, e sequer consegue manter uma boa alimentação, que dirá custear um procedimento que pode apresentar valores como os indicados.

Além do exposto, se faz importante ressaltar que segundo Fecop:

A concentração de pessoas que vivem em situação de pobreza no Nordeste é a maior entre as cinco regiões brasileiras, conforme atesta a pesquisa mais recente publicada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O levantamento estatístico aponta que a região Nordeste concentra um valor proporcional a 47,9% da concentração da pobreza no Brasil. (FECOP, 2020)

Sendo assim, observando a impossibilidade de requerer e concluir, de forma gratuita, exclusivamente pela via extrajudicial o

procedimento de usucapião, considerando os valores apresentados, que demonstram os custos para a realização do procedimento, e considerando ainda a condição de pobreza que é a realidade de muitos indivíduos, podemos afirmar que a não previsão de gratuidade para o procedimento de usucapião nos cartórios extrajudiciais, representa óbice a sua realização e expansão na comarca de Belém do São Francisco/PE.

4.2.2 A falta de documentação comprovando a posse

Fator que também representa óbice a realização da usucapião extrajudicial, diz respeito a falta de documentação que comprove a posse sobre o imóvel, isso acontece em razão do desconhecimento da população em relação regras concernentes a usucapião extrajudicial e em relação ao direito registral imobiliário.

Conforme prescreve o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.245, “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, acrescenta ainda o § 1º, que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. Sendo assim, é possível afirmar que a propriedade de bens imóveis, só se efetiva com o registro junto ao cartório competente.

Diante disso, é importante ressaltar, que grande parte da população desconhece como se dá a efetiva transferência de um bem imóvel e por carecer desse conhecimento, adquire e mantém suas propriedades de forma irregular, sem a devida proteção jurídica.

Nesse sentido, observando uma realidade repleta de casos de irregularidades fundiárias, nos voltamos para o instituto da usucapião extrajudicial,

que de fato, é um importante instrumento que contribui para a regularização fundiária, como também para a efetivação do princípio da função social da propriedade.

Entretanto, o procedimento de usucapião extrajudicial, assim como o procedimento de usucapião judicial, é realizado mediante o preenchimento de alguns requisitos, sendo um dos mais importantes a devida comprovação do tempo de posse. Essa comprovação, pode acontecer mediante a apresentação de justo-título ou mediante a apresentação de diversos outros tipos de documentos que relacionem o requerente ao imóvel, mostrando que ele detém a posse do imóvel por determinado lapso temporal.

Sendo assim, impasse que surge quando o requerente constata que não possui a propriedade do imóvel, mas apenas a posse, e que representa óbice a realização da usucapião extrajudicial, diz respeito a falta de documentos que comprovem a posse mansa e pacífica sobre o imóvel por determinado tempo. Isso acontece, porque muitos indivíduos só se dão conta que não possuem a propriedade do imóvel, quando precisam de algum documento, emitido pelo cartório de registro de imóveis, comprovando a titularidade do bem.

Isso evidencia que, para o indivíduo que desconhece as regras concernentes a transferência de bens imóveis, e que em razão disso, acredita veementemente ser proprietário de um imóvel, não faz sentido e é até impensável, que este, tenha o ímpeto de ao longo do tempo, guardar e juntar documentos que atestem sua posse, sendo assim, muitas das vezes, mesmo o indivíduo agindo de boa-fé e sendo possuidor de fato, por longos anos, a falta

de documentação impede que o cartório extrajudicial sinta-se confiante para realizar o procedimento, haja vista que não é de interesse das serventias extrajudiciais, lidarem com situações duvidosas e conflituosas, nas quais possa haver impugnação do procedimento.

Dessa forma, verifica-se que a falta de documentação que comprove o tempo de posse sobre o imóvel, representa entrave a realização do procedimento de usucapião extrajudicial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho visou abordar a importância da usucapião extrajudicial, analisando especificamente o desenvolvimento desse instituto na Serventia Notarial e Registral de Belém do São Francisco/PE. A usucapião extrajudicial, foi implantada no ordenamento jurídico brasileiro, em 2015, como uma alternativa a regularização da propriedade, possibilitando que um procedimento que poderia ser concluído apenas no judiciário, pudesse ser realizado de forma simples e menos burocrática, nos cartórios extrajudiciais.

O instituto possui grande relevância para o Direito de modo Geral, haja vista que a realização do procedimento na via extrajudicial, já representa uma considerável diminuição da sobrecarga na via judicial; e possui especial importância para o direito imobiliário e constitucional, em razão de contribuir para regularização fundiária e para a garantia do direito à propriedade.

Ressalta-se, em observância ao que foi proposto, que é possível afirmar que desde a instauração da usucapião extrajudicial, o instituto tem sido aplicado na Serventia Notarial e Registral de Belém do São

Francisco/PE, de forma assertiva, considerando seu expressivo crescimento ao longo dos anos, entretanto é possível verificar também, que há entraves a realização do procedimento. Ou seja, embora o procedimento venha crescendo gradativamente, obstáculos precisam ser superados para que a usucapião extrajudicial na serventia em destaque, possa crescer ainda mais.

Trata-se de um grande desafio superar os obstáculos identificados, que dizem respeito a ausência de gratuidade para os requerentes em situação de pobreza e a ausência de documentação comprovando a posse sobre o imóvel usucapiendo, visto que, a superação desses obstáculos não é algo plenamente possível se ficar a encargo do próprio requerente, pois este, não tem condições de sozinho superar o próprio infortúnio. O requerente em situação de pobreza e que desconhece as regras jurídicas basilares para a realização da usucapião extrajudicial, encontra-se extremamente vulnerável e marginalizado em relação a efetivação de seus direitos, principalmente, em relação ao direito a propriedade.

Assim Sendo, não é incomum, defrontar-se com indivíduos que cumprem com maestria a função social da propriedade, mas que em virtude de sua vulnerabilidade, principalmente econômica, não conseguem ter acesso ao direito a propriedade, nem mesmo através da usucapião extrajudicial; entretanto essa conjuntura representa uma grave afronta à princípios constitucionais.

Dessa forma, verifica-se que se faz necessário a implantação de políticas públicas que enfrentem os obstáculos supracitados e que permitam que esse público mais vulnerável, tenha acesso ao

procedimento de usucapião extrajudicial, assim, haverá ampliação desse importante instituto, e por conseguinte haverá concretização de diversos princípios constitucionais, como por exemplo, do direito à propriedade, da função social da propriedade e da igualdade.

REFERÊNCIAS

- BARBOSA. Ennio H M. **Origem Histórica da Usucapião**. Breves fatos sobre o surgimento no direito romano até a sua aplicação no Brasil. 2016. Disponível em: <<https://enniohbarbosa.jusbrasil.com.br/artigos/364530591/origem-historica-da-usucapiao>> Acesso em: dia 07 mai. 2022
- BELÉM DO SÃO FRANCISCO (PE). Cartório Único de Belém do São Francisco. **Certidão de Procedimentos de Usucapião Extrajudicial**. Emissão em: 10 fev. 2022. BRASIL. Artigo 261A da lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. **Jus Brasil**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>> Acesso em: 11 mai. 2022
- BRASIL. Artigo 941 - Código de Processo Civil de 1973. **Modelo Inicial**. Disponível em: <<https://modeloinicial.com.br/lei/L-5869-1973/codigo-processo-civil-1973/art-941#:~:text=TERRAS%20PARTICULARESLEI%20REVOGADA-,Art.,im%C3%B3vel%20ou%20a%20s>> Acesso em: 10 mai. 2022
- BRASIL. Código Civil de 1916 - Lei 3071/16| Lei nº 3071, 1º de Janeiro de 1916. **Jus Brasil**. Disponível em: <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103251/codigo-civil-de-1916-lei-3071-16>> Acesso em: dia 07 mai. 2022
- BRASIL. **Código de Processo Civil e Normas Correlatas**. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2019. 290p.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. - Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2017. 123p.
- BRASIL. Dicionário Jurídico - emolumentos. **Direitonet**. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/dicionario/exibir/997/Emolumentos>> Acesso em: 21 mai. 2022.

BRASIL. Emolumentos. **2º RTDPJ Recife - Pe**. Disponível em: <<http://www.rtdrecife.com.br/novo/tabela-custas.php>> Acesso em: 16 mai. 2022.

BRASIL. LEI Nº 9.504, DE DEZEMBRO DE 1997. **Planalto.Gov**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9534.htm#:~:text=5%C2%BA%200%20art-,45%20da%20Lei%20n%C2%BA%208.935%2C%20de%2018%20de%20novembro%20de,como%20a%20primeira%20certid%C3%A3o%20respectiva.> Acesso em: 16 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.465/2017. **Site do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm> Acesso em: 11 mai. 2022

BRASIL. Linha do tempo do Coronavírus no Brasil. **Sanar**. 2020. Disponível em: <<https://www.sanarmed.com/linha-do-tempo-do-coronavirus-no-brasil>> Acesso em: 15 mai. 2022

BRASIL. Lockdown - significado de lockdown. **Dicionário Online de Português**. Disponível: <<https://www.dicio.com.br/lockdown/>> Acesso em: 21 mai. 2022.

BRASIL. Provimento Nº 95 de 01/04/2020. **Conselho Nacional de Justiça**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3265#:~:text=CONSIDERANDO%20que%20os%20servi%C3%A7os%20notariais,f%C3%A9%20p%C3%ABlica%2C%20entre%20outros%20direitos.>> Acesso em: 15 mai. 2022

BRASIL. Trabalhadores passam a receber salário mínimo de 1,2 mil a partir de 1 de Janeiro. **Governo do Brasil**. 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/pt-br/noticias/trabalho-e-previdencia/2021/12/trabalhadores-passam-a-receber-salario-minimo-de-r-1-2-mil-a-partir-de-1-de-janeiro#:~:text=Em%202021%2C%20o%20sal%C3%A1rio%20m%C3%ADnimo,poder%20aquisitivo%20do%20sal%C3%A1rio%20m%C3%ADnimo.>> Acesso em: 17 mai. 2022.

CÉSAR, Davi. Região Nordeste possui quase metade de toda a pobreza no Brasil. 2020. Fundo Estadual de Combate à Pobreza, **Secretaria do Planejamento e Gestão do Estado do Ceará**. Disponível em: <<https://www.fecop.seplag.ce.gov.br/2020/11/20/regiao-nordeste-possui-quase-metade-de-toda-a-pobreza-no-brasil-segundo-ibge/#:~:text=Para%20o%20Nordeste%2C%20a%20propor%C3%A7%C3%A3o,explica%20o%20estudo%20do%20IBGE>> Acesso em: 17 mai. 2022.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, v. 01, 2008.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Curso de Direito Civil: Direito Reais**. Bahia: JusPodivm, 2012.

FERREIRA, L. P. Usucapião I. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador). **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977, v. 76

FRANÇA, Rubens Limongi. **Direito de posse**. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977, v. 26

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. Volume 5: Direito das Coisas** - 12 ed.- São Paulo: Saraiva, 2017.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20Shimada%20Oliveira>>. Acesso em: 11 mai. 2022.

SAMPAIO, Lucas Bento. A Usucapião no Novo Código de Processo Civil. **Jus Brasil**, São Paulo, 2015, Disponível em: <<https://lucasbentosampaio.jusbrasil.com.br/artigos/211154109/a-usucapiao-no-novo-codigo-de-processo-civil>> Acesso em: 10 mai. 2022

SANCHEZ, Júlio César. **Usucapião - Origem do Usucapião**. 2021. Disponível em: <<https://youtu.be/gLcekijMMz8>> Acesso em: 07 mai. 2022

SANCHEZ, Júlio César. **O que é Usucapião?**. 2019. Disponível em: <https://youtu.be/OPR_3BjOsK4> Acesso em: 07 mai. 2022

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único- 10 ed.- Rio de Janeiro: Forense; 2020. 26º TABELIONATO DE NOTAS. **CNJ: Provimento nº 65/2017 (Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis)** São Paulo, 18, dezembro de 2017. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14095>> Acesso em: 10. mai. 2022.

Recebido em: 10 de fevereiro de 2022
Avaliado em: 20 de maio de 2022
Aceito em: 25 de maio de 2020

1 Bacharelada em Direito pela Faculdade de Ciências Humanas e Exatas do Sertão do São Francisco (FACESF - Belém de São Francisco - PE).

E-mail: angelinanascimento094@gmail.com

2 Mestre em Direito pela Faculdade Guanambi (FG) - Professor Especialista com ampla experiência acadêmica, possui graduação em Direito e em História, especialista em História Contemporânea, pelo Centro de Ensino Superior do Vale do São Francisco (CESVASF - Belém de São Francisco-PE) e em Direito Penal, Processo Penal e Criminologia, pela Faculdade de Ciências Humanas e Exatas do Sertão do São Francisco (FACESF - Belém de São Francisco - PE).

E-mail: manoel.messias@yahoo.com.br