

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE DO DISPOSTO PROCESSUAL
NO PROVIMENTO Nº 08/2014 DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO
ESTADO DO CEARÁ**

**EXTRAJUDICIAL USUCAPION: AN ANALYSIS OF THE PROCESSUAL
PROVISION IN THE PROCEDURE Nº. 08/2014 OF THE CEARÁ STATE GENERAL
JUSTICE COMPTROLLER**

Matheus Teixeira Bezerra¹

Resumo: O ideal deste artigo é analisar e expor algumas regras aplicadas ao procedimento de usucapião extrajudicial, impostas pelo Provimento nº 08/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará que não coadunam com as normas gerais ou com a lógica jurídica. Pretende-se tornar clara a necessidade de alteração das normas que regem a usucapião extrajudicial no Estado do Ceará, em razão da inutilidade e ilegalidade de alguns dispositivos, além do claro efeito protelatório e de encarecimento que estas imposições causam ao processo, trazendo sugestões de melhorias.

Palavras-chave: Usucapião. Ceará. Extrajudicial. Processo. Provimento.

Abstract: The ideal of this article is to analyze and expose some rules applied to the extrajudicial usucaption procedure, imposed by Provision No. 08/2014 of the General Comptroller of Justice of the State of Ceará that do not comply with the general norms or legal logic. The aim is to clarify the need to change the rules governing extrajudicial adverse possession in the State of Ceará, due to the uselessness and illegality of some devices, as well as the clear delaying and costly effect that these impositions cause to the process, bringing suggestions for improvements.

Keywords: Usucaption. Ceará. Extrajudicial. Process. Procedure.

Sumário: 1 Introdução; 2 A Usucapião Extrajudicial; 3 Exigência de certidões atualizadas na ata notarial para fins de usucapião; 3.1. A robustez de certidões exigidas na comarca de

¹ Especialização em Direito e Processo Tributário na Universidade de Fortaleza (Unifor). Graduado em Direito na Universidade de Fortaleza (Unifor). Advogado. teixeiramatheus.adv@gmail.com

Fortaleza/CE; 4 A exigência de notificações enviadas em mãos próprias (MP); 4.1. O reconhecimento de firma dos confinantes; 5 Diligência complementar do Oficial de Registro de Imóveis; 6 Averbação do processo de usucapião na nova matrícula; 7 Conclusão; 8 Referências.

1. INTRODUÇÃO

Com o advento do novo Código de Processo Civil, foi ampliado no ordenamento jurídico brasileiro a ideia já disseminada da necessidade da desjudicialização, afastando do Poder Judiciário situações que poderiam ser resolvidas por meios extrajudiciais, tais como a mediação, que chegou a ganhar centros próprios na estrutura estatal, a conciliação e a arbitragem. Alguns procedimentos passaram a serem tratados nos cartórios extrajudiciais, foi o caso da usucapião que, inclusive, ganhou artigo específico na Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Em razão da inovação legal, o Conselho Nacional de Justiça tratou de estabelecer o procedimento geral para o processamento desta ação nas serventias extrajudiciais editando Provimento nº 65 do CNJ, sendo logo seguido pelas Corregedorias dos Estados que, obedecendo a regra geral estabelecida pelo CPC, CNJ e Lei de Registros Públicos, acrescentaram em seus códigos de normas as regras específicas para tal processamento. Assim, no Estado do Ceará, o processamento da usucapião administrativa foi acrescentado às normas do Provimento nº 08/2014, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará.

Com a normatização específica, as Corregedorias estaduais possuem autonomia de, além de dispor daquilo que não foi detalhado pelas normas gerais – em virtude de estas serem bastante amplas e não detalharem o procedimento para cada ato –, imporem regras que se adequem à realidade de seu Estado, fazendo com que o processamento de alguns procedimentos não seja uníssono, em todos os seus detalhes, em todos os Estados.

Ocorre que muitas vezes estas normatizações específicas fogem um pouco da norma geral e criam regras inúteis e até mesmo ilegais, mas que, em virtude da imperatividade das normas estaduais, acabam obrigando os tabelionatos e ofícios a procederem com estes atos. Este infortúnio é observado em várias passagens do Provimento nº 08/2014 da CGJ/CE, sendo alguns deles encontrados no capítulo que trata da usucapião extrajudicial.

A problemática destes atos, como será visto, está no fato de que tais exigências contrariam a natureza específica dos atos e causam atrasos e gastos desnecessários ao requerente da

usucapião extrajudicial. Cabe então ao Tribunal de Justiça do Estado do Ceará providenciar as alterações do Provimento nº 08/2014, da CGJ/CE e sanar os vícios e incoerências aqui alertados.

2. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião é meio aquisitivo do direito real da propriedade em razão, primordialmente, do tempo de posse por parte do requerente, tempo este que será, em regra, o fator determinante da modalidade de usucapião a ser empregada – ordinária, extraordinária, constitucional, familiar e etc. –, podendo variar de dois a quinze anos de tempo mínimo de posse.

Além do tempo mínimo de posse, a usucapião tem como requisitos a posse mansa, pacífica e ininterrupta, ou seja, durante o tempo de posse alegado pelo requerente – dependendo da modalidade pretendida – o mesmo deverá comprovar que neste tempo não sofreu constrições e turbações sobre o imóvel e muito menos teve sua posse contestada por alguém, bem como que jamais deixou de ser possuidor do bem durante esse período. Por fim, também é requisito da prescrição aquisitiva o *animus domini*, noutras palavras, o requerente deve ter o imóvel como seu, independentemente do meio em que o mesmo foi adquirido, o postulante deve tratar o bem como sendo sem dúvida nenhuma seu.

Estes requisitos independem da modalidade de usucapião pretendida e da esfera em que será pleiteada. Assim, a diferença da usucapião judicial e extrajudicial está, unicamente, no tempo de curso da ação – a extrajudicial tende a ser bem mais rápida – e na formalidade procedimental.

No Estado do Ceará, a usucapião extrajudicial é regulada pelo Provimento nº 08/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Ceará (CGJ/CE), pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e pela Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), sendo o primeiro provimento citado o regulador específico de todo procedimento extrajudicial no Estado do Ceará.

O procedimento se inicia com o requerimento formal de Ata Notarial perante o cartório de notas do Município onde o imóvel está situado. Esta Ata Notarial é, indiscutivelmente, o documento mais importante e o momento mais delicado de todo o procedimento de usucapião, pois é nela em que a parte tem a maior oportunidade de fazer prova formal e material do seu tempo de posse, do uso e efetivação da função social da propriedade, das condições do imóvel e de sua posse e, principalmente, é em virtude do que se pode ser constatado pelo respectivo

tabelião que o requerente poderá firmar sua tese jurídica e convencimento do oficial de registro na fase seguinte, pois, há casos em que a usucapião envolve conflitos jurídicos mais complexos e que o legislador não foi capaz de prever, ora, essa é a dinâmica comum do direito, as várias facetas do caso concreto. Neste momento a parte tanto pode requerer o que deve ser constatado, como o próprio notário pode acrescentar aquilo que constatou, mesmo que de ofício, neste sentido se posiciona Paulo Roberto Gaiger Ferreira (2020, p. 198):

A ata notarial tem a seguinte característica: *what you see is what you get*. Ou seja, o que o tabelião vê, o que ele sente, o que percebe pelos seus sentidos é o que ele vai entregar na redação do ato notarial. Ele pode fazer uma seleção de fatos, uma seleção do acontecimento, sempre tendo em vista a solicitação da parte. No entanto, ele deve levar em conta também os atos relevantes que percebe e que a parte, eventualmente, não queira que ele perceba, mas que ele tem o dever de declarar na ata notarial.

Bem, após a lavratura da Ata Notarial – esta acompanhada de toda a documentação que lhe é precípua, conforme determina o art. 466 do Provimento nº 08/2014 –, o requerente, representado por advogado, deve apresentar outra gama de documentos junto à petição fundamentada de seu pedido de usucapião e, dentre estes documentos apresentará a respectiva ata notarial ao cartório de registro de imóveis competente.

Após prenotado o pedido e feita primeira análise registral, o oficial de registro intimará os entes público (União, Estado e Município), bem como os confinantes que não expressaram sua anuência; não havendo respostas das intimações no prazo de 15 dias – silêncio entendido como anuência –, o oficial intimará terceiros interessados por meio de edital que vigorará pelo prazo de 15 dias; encerrado o prazo de edital sem a contestação de ninguém, bem como tendo sido atendidos todos os requisitos legais, a usucapião será declarada procedente e a nova matrícula será aberta com o registro da propriedade em nome do requerente.

De maneira sucinta, ficou demonstrado o procedimento geral da usucapião extrajudicial em suas diversas fases. O procedimento é burocrático, mas necessário, devido aos riscos que acarreta, entretanto, nestas fases existem detalhes previstos no Provimento nº 08/2014 que demonstram inutilidade procedimental e incoerência jurídica as quais serão combatidas adiante.

3. EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES ATUALIZADAS NA ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Como visto anteriormente, a ata notarial é requisito formal para a propositura da usucapião perante o cartório de registro de imóveis. E muito mais, a ata notarial para fins de usucapião é o principal meio de prova utilizado para constatar o tempo de posse e todos os demais requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, razão pela qual é reservada a este instrumento requisitos específicos e processamento próprio e independente ao processo de usucapião.

O provimento nº 08/2014 da CGJ/CE regula a ata notarial para fins de usucapião nos seus artigos 465 até o 466-A, onde estabelece requisitos específicos para validade do instrumento, bem como documentos necessários a serem apresentados pelo requerente como requisito de validade do ato. Estabelecer uma forma ou observações ao ato, não é repulsivo, pelo contrário, é necessário que haja uma solenidade a ser seguida pelo Tabelião neste tipo de instrumento. O problema consiste na exigência de documentos a serem apresentados e condições a serem cumpridas pelos requerentes para a lavratura do instrumento público. Dentre tais exigências, o Provimento nº 08/2014 da CGJ/CE exige a apresentação de certidões do imóvel usucapiendo e de seus confinantes².

Quando se observa a natureza e a utilidade da ata notarial, é possível notar que essa exigência é desarrazoada. Ora, primeiramente, deve-se entender a natureza da ata notarial, esta é instrumento público de constatação de fatos. A ata notarial – independentemente do fim que será utilizada – possui natureza declaratória, não declaratória da vontade do requerente, pois em ata notarial a vontade da parte não é relevante, em virtude de não trazer suporte fático para a finalidade desta, mas é declaratória do fato ou ato constatado pelo Tabelião. Nesse sentido, Leonardo Brandelli (2011, p. 230-234):

Dizer que o conteúdo da ata notarial é um fato jurídico quer significar em síntese que não pode haver na ata notarial a narração de vontade humana ou, em havendo, não pode a declaração de vontade estar endereçada ao tabelião e destinada a concretizar o suporte fático abstrato descrito na norma jurídica, isto é, não pode tal declaração de vontade destinar-se a celebrar, pelo instrumento público notarial, um ato jurídico; o notário pode, entretanto, ser mero observador

² Art. 466 – Ata notarial detalhada por fatos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além de observar o disposto nos artigos 465 e 465-A e nos Capítulos IV e V, do Título V deste Código, deverá conter: [...] VI – certidões atualizadas dos imóveis dos confinantes, caso possuam matrícula, transcrição ou inscrição, emitidas pela respectiva Serventia de Registro de Imóveis; VII – quando não houver registro ou não for identificada matrícula, transcrição ou inscrição, apresentar certidão negativa para fins de usucapião, emitida por todos os cartórios de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado, inclusive em relação aos imóveis dos confinantes; em se tratando de município constituído a partir do desmembramento de outro, as buscas devem ocorrer ainda nas serventias de registro de imóveis da comarca de origem;

daquelas vontades, não as recepcionando. [...] Ao se exigir a assinatura do requerente, não se está a dizer que deve o notário narrar o fato ao sabor da vontade do requerente; pelo contrário, deverá o notário ser absolutamente imparcial na narração dos fatos, sendo fiel ao que está presenciando, abstando-se, reiterando-se, de emitir qualquer juízo de valor, limitando-se, pois, a descrever o que está a captar por meio dos seus sentidos.

A ata notarial é, somente, um meio probatório, ou seja, é mero instrumento que por ser dotado de fé pública, possui maior força probatória que um instrumento particular, nela o Tabelião constata os fatos que presencia fisicamente e/ou por meio de convencimento documental, por este motivo se faz indispensável no procedimento de usucapião, haja vista não haver outro meio para atestar o mais próximo da certeza o tempo de posse de alguém sobre um imóvel:

Tal como a escritura pública, a ata notarial também é um documento revestido pela fé pública do notário, com a diferença de que, em vez de servir de prova do negócio jurídico, ela tem por objeto a fixação e demonstração de um fato jurídico: sua função é probatória, enquanto a escritura pública pode ser *ad probationem* ou *ad solemnitatem*. Tendo em vista que a ata notarial é uma prova pré-constituída, que ela se destina a provar fatos jurídicos para fins de produção de efeitos também na esfera extrajudicial (LOUREIRO, 2018, p. 696).

Em segundo lugar, o próprio Provimento nº 08/2014 da CGJ/CE, no parágrafo segundo, do artigo 466, estabelece que a ata notarial será lavrada independentemente do preenchimento dos requisitos da usucapião extrajudicial, bem como obriga o Tabelião a informar às partes de que o referido instrumento público não tem poder para conceder direito de propriedade. Eis que o mencionado dispositivo confirma o dito anteriormente, a ata notarial – que é lavrada pelo Tabelião – limita-se a fins probatórios, cabendo ao Oficial de Registros acatar tais provas, considerá-las satisfatórias ou não. Em outras palavras, este dispositivo deixa claro que o conteúdo da ata notarial não vincula a decisão da usucapião, apenas a existência do documento da ata é que se faz requisito necessário para pleitear a referida ação perante o cartório de registro de imóveis.

Assim, sabendo que o conteúdo na ata não deve possuir valor condicional à propositura da ação de usucapião, além do fato desta ser instrumento requerido pelo interessado, o que dá a liberdade para o requerente expor somente aquilo que deseja ou aquilo que está ao seu alcance, bem como que somente ao registrador cabe a competência de julgar a procedência da usucapião, fato é que a própria lei dispensa a ata notarial dos requisitos de processamento da usucapião, chega-se à conclusão de que é notadamente contraditória e injustificada a exigência ao requerente de qualquer documento para compor a ata.

Ora, a ata notarial serve para que o Tabelião constate o que o requerente deseja que seja constatado, tendo em vista que é dado início da sua lavratura através de requerimento formal, o que materializa o Princípio da Instância Notarial, ou seja, o notário precisa ser provocado para agir, não podendo iniciar uma ata notarial de ofício. Desta maneira, o requerente pode pedir para que seja constatado o fato que quiser, pode juntar para que conste a documentação que bem entender e pode fazer o Tabelião constatar declarações que achar necessário, mesmo que isso implique na improcedência de seu pedido perante o cartório de registro de imóveis por insuficiência de provas ou por não trazer as declarações necessárias, o fato é que a ata notarial será lavrada da mesma forma, eis que esta não precisa atender os requisitos da usucapião.

Com isso, parece não ter um sentido lógico a exigência de certidões atualizadas da matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes como requisito para a lavratura do ato, haja vista que o requerente pode optar por sua conta em risco em ter seu processo indeferido pelo Oficial de Registro, bem como ser uma exigência inútil, pois para a apresentação da petição inicial perante o cartório de registro de imóvel, as mesmas certidões atualizadas e com validade de trinta dias devem ser apresentadas.

Devem ser observadas mais duas outras situações, a primeira é que a ata notarial não tem prazo para ser concluída, possibilitando que as certidões apresentadas no momento do requerimento de ata estejam vencidas no dia da lavratura do documento. Nesse caso, o requerente estaria obrigado a providenciar novas certidões em virtude de uma demora que não estava sob seu controle? Parece incongruente acreditar em uma resposta positiva para esta pergunta, assim, haveria uma ata notarial concluída com uma certidão desatualizada.

A segunda situação a ser observada é que a ata notarial, não só não tem prazo para ser concluída, como também não tem prazo de validade, ou seja, após a lavratura do documento público e de posse do traslado da ata, o requerente pode fazer o pedido de usucapião perante o cartório de registro de imóveis a qualquer tempo. Ora, mesmo que o requerente apresente as certidões atualizadas ao solicitar a lavratura de ata notarial e esta ata seja lavrada dentro do prazo de validade das certidões, mas o mesmo demore um ano para providenciar o restante da documentação para dar entrada do pedido de usucapião perante o cartório de registro de imóveis, a ata notarial traria a mesma segurança, no que se refere às certidões, caso ele as tivesse apresentado fora do prazo de validade, noutras palavras, foi um dispêndio inútil.

Não obstante a força da fé pública atestada pelo tabelião, quanto a situação registral do imóvel usucapiendo e seus confinantes àquela época, para a análise do oficial de registros, a conclusão da situação hipotética do parágrafo anterior seria a mesma, o oficial de registro receberia uma ata notarial que constatou uma situação registral dos imóveis confinantes e do imóvel usucapiendo que pode não existir mais daquela forma. Deve ser lembrado que, diferente do procedimento de usucapião, o procedimento de lavratura de ata notarial não conta com a abertura de uma prenotação que impediria a prenotação de títulos confinantes na matrícula do imóvel usucapiendo. Nem conta com a exigência de uma planta assinada e com firma reconhecida dos confinantes, que atesta que na data do pedido o ocupante anuiu com o pedido do requerente e que o anuente – a data do pedido – era, de fato, o real proprietário ou ocupante do imóvel confinante.

E se o imóvel usucapiendo ou os imóveis confinantes não possuírem assento registral, o resultado alcançado será o mesmo do que acabou de ser analisado. Fica assim percebido que só faz sentido a apresentação obrigacional das certidões atualizadas no pedido usucapião perante o cartório de registro de imóveis, enquanto a apresentação destas para lavratura da ata notarial não poderiam ser obrigatórias, não passando de um meio a mais de prova.

Desta forma, é plenamente possível que o requerente da ata notarial para fins de usucapião se abstenha de apresentar certidões do imóvel usucapiendo e de seus confinantes ou apresentá-las fora do prazo de validade, não sendo esse motivo que impeça a lavratura do instrumento público. Contudo, parece ser válido e essencial que a omissão destas certidões ou mesmo sua apresentação fora da validade, seja constatada na referida ata notarial.

3.1. A ROBUSTEZ DE CERTIDÕES EXIGIDAS NA COMARCA DE FORTALEZA/CE

Ponto relevante que merece um destaque na presente pesquisa é a quantidade de certidões que se faz necessário para se processar a usucapião extrajudicial na cidade de Fortaleza, no Estado do Ceará que, em muitos casos, pode inviabilizar o próprio acesso à usucapião administrativa para muitos.

A possibilidade de oneração excessiva do processo, em virtude das certidões, se dá por conta do disposto no artigo 466, inciso VII, do Código de Normas do Estado do Ceará³ – no que é exigido na fase de lavratura da ata notarial –, onde é estipulado que quando o imóvel usucapiendo não possuir assento imobiliário, o requerente deverá apresentar certidões negativas emitidas por todos os cartórios de registro de imóveis da Comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado, relativas ao imóvel usucapiendo e seus confinantes.

E também no artigo 770-C, inciso XIII⁴ e alínea “f”⁵, do mesmo Provimento objeto desta análise – entre as exigências para o processo de usucapião perante o cartório de registro de imóveis –, a usucapião, assim como na fase de ata notarial, quando o imóvel usucapiendo não possui matrícula ou transcrição, tem como requisito para a sua declaração a apresentação de certidões negativas de todos os cartórios de registro de imóveis da comarca, mas, em relação aos imóveis confinantes, o provimento exige apenas a apresentação de certidões negativas emitidas pela serventia atual e pelas suas anteriores.

Tomando conhecimento destas exigências para a lavratura da ata notarial e para o requerimento da usucapião extrajudicial no Estado do Ceará, traz-se à tona a atual situação de uma usucapião administrativa de um imóvel na cidade de Fortaleza. Sabendo que Fortaleza possui atualmente 6 Zonas imobiliárias, tem-se o conhecimento de que possui 6 cartórios de registros de imóveis no Município.

Desta forma, sempre que alguém for requerer uma ata notarial para fins de usucapião e que seu imóvel não possui assento imobiliário, terá que, obrigatoriamente, solicitar a emissão de 6 certidões negativas para fins de usucapião, e, levantando a hipótese de que este imóvel possua no mínimo 3 confinantes – o que é bastante comum – que também não possuem assento imobiliário – o que também seria comum –, o requerente terá que solicitar mais 18 certidões

³ Art. 466 [...] VII – quando não houver registro ou não for identificada matrícula, transcrição ou inscrição, apresentar certidão negativa para fins de usucapião, emitida por todos os cartórios de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado, inclusive em relação aos imóveis dos confinantes; em se tratando de município constituído a partir do desmembramento de outro, as buscas devem ocorrer ainda nas serventias de registro de imóveis da comarca de origem;

⁴ Art. 770-C [...] XIII – certidões específicas para fins de usucapião, referente ao endereço do imóvel, emitidas por todos os cartórios de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado.

⁵ Art. 770-C [...] XIII [...] f) Caso o imóvel usucapiendo advenha de outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão de ônus reais do registro dos imóveis confinantes expedida pela zona imobiliária anteriormente competente, se necessário. Quanto aos confinantes que não possuam registro, deverão ser apresentadas certidões de buscas (inexistência de registro) pelo endereço do imóvel na atual serventia, bem como das serventias anteriores.

negativas para fins de usucapião, 3 em cada Zona. Totalizando a necessidade de 24 certidões negativas para lavrar a ata notarial. Seguindo a Tabela de Emolumentos do Estado do Ceará, bem como o item 22⁶, das notas explicativas, do Provimento nº 16, da CGJ/CE, o requerente da ata notarial pagará R\$ 93,51 por certidão e, neste caso exemplificativo, teria um gasto de R\$2.244,24 somente com certidões.

Ainda no exemplo recém aludido no Município de Fortaleza, após a lavratura da ata notarial, para ter deferido seu processo de usucapião, o requerente em que o imóvel usucapiendo não possuir assento imobiliário terá que apresentar 6 certidões negativas para fins de usucapião. Já quanto aos confinantes, a quantidade de certidões dependeria de onde o imóvel usucapiendo estivesse localizado, pois, a medida em que estivesse sob a competência da serventia mais longínqua (mais uma certidão por imóvel confinante, totalizando 3 certidões), gastaria menos, e se estivesse na competência da serventia mais nova a ser criada no Município, gastaria o valor mais alto (mais 18 certidões). Com isso, para a fase de registro, o requerente teria que gastar, entre R\$ 841,59 (9 certidões) e R\$2.244,24 (24 certidões) somente com certidões.

O que se pretende demonstrar com toda essa análise exemplificativa quanto às exigências de certidões na ata notarial e no processo da usucapião é que, em muitos casos, isso inviabilizará o processo na capital cearense, em virtude do alto custo envolvido, já que o próprio processo já possui um valor elevado, aumentar isso somente com certidões, que poderiam ser dispensadas parcialmente, é extrair a finalidade social e o intuito desjudicializador da usucapião extrajudicial, pelo menos no Município de Fortaleza e em outras comarcas com grande número de cartórios de registros de imóveis.

A melhor alternativa para os casos em que o imóvel usucapiendo e os imóveis confinantes não possuem assento imobiliário em Municípios como o de Fortaleza, seria a exigência de certidão negativa, além do cartório atualmente competente, apenas, do cartório imediatamente anterior.

4. A EXIGÊNCIA DE NOTIFICAÇÕES ENVIADAS EM MÃOS PRÓPRIAS (MP)

⁶ Onde manda que seja acrescentada a cobrança do Código 007019 (Busca) ao Código 007021 (Certidão de Usucapião).

Na fase notificatória, o Oficial de Registros de Imóveis deverá providenciar a notificação da União, o Estado e o Município, através da pessoa de seus respectivos Procuradores-Gerais, bem como qualquer confinante que não tenha assinado a planta do imóvel usucapiendo ou, no caso de ter assinado, não ter tido sua firma reconhecida.

As notificações podem ser feitas pelo Registrador do Ofício de Títulos e Documentos ou podem ser feitas pelos correios. Na maioria dos casos, a notificação pelos correios acaba sendo mais prática e célere, tendo em vista que, muitas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis não acumula a função de Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou as procuradorias e confinantes residem em Município distinto da competência do Oficial. Desta forma, ao optar por encaminhar a diligência para cartório distinto ou notificar através dos correios, a segunda opção é deveras mais célere, principalmente quando o notificado está em competência distinta do Oficial de Registros.

Para as notificações através dos correios, o parágrafo primeiro, do artigo 770-F e o *caput*, do artigo 770-G, ambos do Provimento nº 08/2014, da CGJ/CE, impõem que as notificações devem ser feitas com aviso de recebimento (AR) e a mão própria (MP)⁷.

Quanto à exigência de AR não há o que se falar, é exigência válida e que é consolidada pelo CPC e utilizada normalmente em processos judiciais. O problema está na exigência de Mão Própria (MP), pois, não obstante a segurança do conhecimento do procedimento pela parte, este é o meio mais fácil de provocar atraso e encarecimento do processo, tendo em vista que a ausência do notificando no momento da entrega da carta notificatória – impedindo a confirmação da MP pelo carteiro – acarretará no fracasso do ato notificatório, obrigando o requerente a providenciar a notificação por edital, sendo feita duas vezes, com prazo de quinze

⁷ Art. 770-F – O titular de direito real sobre o imóvel usucapiendo ou de algum dos prédios confinantes que não houver assinado a planta será necessariamente notificado pelo Registrador do Ofício de Títulos e Documentos, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias úteis, consignado no instrumento que o silêncio significará anuência tácita.

§1º. A referida comunicação será feita pessoalmente ou pelo correio, assegurado o aviso de recebimento (AR) e a mão própria (MP).

Art. 770-G – O oficial de registro de imóveis, a expensas do(s) requerente(s), dará ciência à União, ao Estado e ao Município, seja pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio, garantidos o aviso de recebimento (AR) e a mão própria (MP), para que se manifestem, dentro de 30 (trinta) dias, sobre o pedido, já considerado o benefício do art. 183, do CPC/15.

dias úteis cada e em jornal de grande circulação, conforme determina o §5º, do artigo 770-F, do Provimento em análise⁸.

A facilidade com que a notificação por correios com exigência de MP falha e atrapalha o procedimento é patente. Ora, basta o carteiro chegar à residência em horário em que o notificando esteja no trabalho; pode ocorrer, também, em um período em que o mesmo passou alguns dias viajando; ou, o mais comum, no caso em que o notificando, confinante do imóvel usucapiendo, mudou-se e não realizou a averbação da alteração de sua qualificação na matrícula de seu imóvel. Enfim, são quase infinitas as possibilidades que levarão à falha da notificação quando houver a obrigatoriedade da entrega nas mãos do notificando.

Não estando avulso à intensão de dar mais segurança a um processo que pode vir a usurpar o direito de propriedade de alguém, caso não seja bem investigado, é de se lembrar que é dever do proprietário zelar e manter vigilância quanto a sua propriedade, bem como manter seus cadastros atualizados.

O que se tenta transmitir é que a exigência de “mão própria” na notificação dos confinantes, apesar de ter sua eficácia e serventia, é prescindível e atrela uma possibilidade de demora e inflação dos custos do procedimento, podendo ser descartada, haja vista que haverá uma publicação de edital, o que dará ao confinante ausente e de paradeiro desconhecido a oportunidade de tomar conhecimento do processo de usucapião extrajudicial do imóvel vizinho. A desnecessidade desta exigência é confirmada pelo CNJ, ao editar o seu Provimento nº 65, que regula a usucapião extrajudicial e que no seu artigo 10⁹ não exige a entrega da notificação do confinante em mão própria.

A exigência analisada neste tópico não chega a ser considerada desnecessária, mas deve ser considerada excessivamente burocrática e pode acarretar a demora desarrazoada do

⁸ Art. 770-F [...] §5º. Não localizado o Notificado, e, por igual, quando estiver em lugar incerto ou não sabido, tal circunstância deve ser certificada pelo Registrador, o qual, inclusive, deve promover a sua comunicação, por edital, a ser publicado, 2 (duas) vezes, em jornal local de grande circulação, com prazo de 15 (quinze) dias úteis, para cada ato, com advertência expressa de que a inércia implicará em sua concordância.

⁹ Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância. [...] § 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

procedimento e inflação dos custos para a parte requerente logo ao início da usucapião administrativa.

4.1. O RECONHECIMENTO DE FIRMA DOS CONFINANTES

Decidiu-se trazer esse ponto do Provimento como subtópico do capítulo que trata sobre as notificações, justamente por conta do efeito que a ausência do reconhecimento de firmas podem gerar no processo, qual seja a necessidade de notificação – notificação esta que pode ser mais complicada e onerosa do que o habitual, conforme visto no tópico anterior –, quando já está patente a concordância do confinante.

Segundo o Código de Normas Notariais e Registrais do Estado do Ceará, as plantas apresentadas para o reconhecimento da usucapião extrajudicial devem estar contempladas com a assinatura dos respectivos confinantes¹⁰ ou acompanhadas por documento expresso de anuência destes¹¹, devendo todas estas assinaturas terem suas firmas reconhecidas por autenticidade.

O reconhecimento de firma por autenticidade é aquele em que o Tabelião não confere a semelhança entre as assinaturas do documento e do cartão de autógrafo arquivado no cartório, mas também atesta a identidade do assinante, tendo em vista que este deve comparecer ao cartório para assinar na presença do serventuário. Já o reconhecimento por semelhança, não exige a presença do assinante no cartório, basta o comparativo da assinatura posta no documento com a assinatura do cartão de autógrafo arquivado no cartório, não havendo indício de fraude ou diferença nas assinaturas constatada pelo serventuário, a firma será reconhecida.

¹⁰ Art. 770-C [...] II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes, com reconhecimento de todas as firmas por autenticidade, devendo constar: a) Na planta a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-lo, bem como do profissional habilitado responsável, com a indicação do seu número de cadastro junto ao CREA ou CAU (Lei nº 12.378/2010) e de outros titulares de direitos reais averbados ou registrados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e de seus confinantes;

¹¹ Art. 770-F [...] §2º. Não consignada a concordância na planta imobiliária suprir-se-á o quesito através da declaração da parte, com firma reconhecida, por autenticidade, na qual deve constar nome e qualificação completa do titular de direito real, bem como a indicação do registro do imóvel de sua propriedade ou de direito real, acaso existente.

O Provimento nº 08/2014 – CGJ/CE, disciplina inequivocamente como se dão esses reconhecimentos de firma¹².

E é neste ponto que reside uma dificuldade prática, pois na teoria a exigência de reconhecimento de firma por autenticidade dá ao processo uma segurança exacerbada de que o assinante ao qual consta na planta é, de fato, o confinante real do imóvel, mas na prática isso pode acarretar dificuldades ao procedimento. Quanto a estes efeitos, Luiz Guilherme Loureiro (2018, p. 782) traça os seguintes comentários:

Já o reconhecimento de firma por autenticidade, como seu próprio nome indica, confere absoluta certeza de que a firma foi aposta pela pessoa de que se trata, uma vez que a assinatura deve ser manuscrita na presença do Tabelião, que porta fé pública sobre tal fato. Apenas essa espécie de reconhecimento de firma torna autêntico o documento particular (art. 411, I, CPC).

Entretanto, essa segurança maior, em relação do reconhecimento de firma por semelhança, vale a aplicação de maior burocracia e dificuldade ao processamento do pleito? Como se vê, o reconhecimento por autenticidade possui uma segurança maior pois dá a certeza inequívoca de que quem está assinando aquele documento é de fato que se diz ser, pois impede que alguém com habilidades, mesmo que extraordinárias, copie a assinatura do confinante real, dando autenticidade ao documento. Entretanto, em virtude da necessidade de comparecimento do assinante à serventia, isto torna o procedimento mais dificultoso, principalmente para um processo de usucapião extrajudicial, onde, em grande parte dos casos, aquele que está a assinar não possui interesse ou ganho algum para com o procedimento a ser realizado, o que impede que muitos confinantes se comprometam ou cedam um pouco do seu tempo para comparecer a um cartório, ambiente já mistificado como burocrático e causador de períodos de espera.

O entendimento aqui adotado é que a imposição da firma reconhecida por autenticidade, apesar de teoricamente válida, é, na prática, um elevado zelo que gera mais prejuízo do que benefício ao processo. Ora, o registrador pode fazer diligências caso não se sinta confiante de que aquela assinatura com firma reconhecida por semelhança é, de fato, de quem a assinou. O código de normas também poderia acrescentar à fase de ata notarial a obrigatoriedade de diligência do Tabelião para confirmar a assinatura da planta pelo suposto confinante.

¹² Art. 496 – Reconhecimento de firma é a declaração da autoria de assinatura em documento. § 1º. O reconhecimento de firma será: a) por autenticidade, se o autor for conhecido ou identificado através de documento pelo tabelião e assinar em sua presença; b) por semelhança, quando o tabelião confrontar a assinatura com outra existente em seus livros ou cartões de autógrafos e verificar a similitude.

Caso esta mudança legislativa não fosse possível, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará poderia lançar nota explicativa ou parecer concordando com o aceite da firma reconhecida por semelhança quando o requerente declarar, sob sua responsabilidade, que o confinante recusa-se a comparecer ao cartório para o reconhecimento por autenticidade ou mesmo não fosse mais encontrado, tendo em vista que o Provimento nº 08/2014 já traz hipóteses de que o reconhecimento por autenticidade, mesmo quando exigido por lei, pode ser dispensado e substituído pelo reconhecimento por semelhança, quando este primeiro for impossível de ser realizado¹³.

O código de normas do Estado de São Paulo, já visando essa dificuldade que seria, por exemplo, esperar que um confinante que possui um ritmo frenético de trabalho na maior capital do país, dedicasse parte do seu precioso tempo para comparecer a um cartório para um ato ao qual não estaria sendo beneficiado em nada, trouxe em seu item 416.13¹⁴, a opção entre os dois tipos de firma para o requerente da usucapião e seus confinantes, vindo o Provimento nº 65/2017, do CNJ¹⁵, no sentido idêntico.

O fato é que existem outras medidas para facilitar o trâmite da usucapião extrajudicial, sendo que pequenos detalhes como o tipo de reconhecimento de firma podem gerar dificuldades elevadas em prol de um baixo ganho de segurança jurídica que poderia ser suprida de outra forma.

5. DILIGÊNCIA COMPLEMENTAR DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O Provimento nº 08/2014 da CGJ/CE também permite ao registrador, como uma das etapas do processo de usucapião extrajudicial, a realização de diligência, de ofício, para o esclarecimento de qualquer dúvida que o mesmo venha a ter, sendo tal diligência custeada pelo

¹³ Art. 496 [...] § 7º. Todavia, se impossibilitado o reconhecimento autêntico exigido por lei, o tabelião poderá fazer o reconhecimento por semelhança, mas declarará a causa e os motivos.

¹⁴ 416.13. Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste item;

¹⁵ Art. 4º [...] §6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

requerente e os fatos constatados certificados pelo registrador, conforme prevê o artigo 770-I¹⁶, do supracitado provimento.

Para quem faz uma leitura desatenta do dispositivo ou não possui aprofundado conhecimento da divisão de competências dos serventuários, o artigo aparenta ser perfeito, ora, é a própria materialização da segurança jurídica e do exercício da fé pública a diligência feita pelo oficial de registros para suprir dúvidas quanto à sua decisão da concessão ou não da declaração da usucapião pleiteada, tendo em vista a relevância da usucapião. O problema é: havendo a diligência feita pelo Oficial de Registros, o que compreende essa diligência? Sendo necessário trazer provas fáticas para o convencimento do Oficial e havendo fatos a serem constatados, fatos estes que deverão constar no processo – principalmente se tais fatos influenciarem na sua decisão –, onde esses fatos serão descritos? Noutras palavras, qual o documento que certificará esta constatação? E, havendo um ato específico para esta diligência, em que Livro este ato será documentado?

Quanto à diligência, a lei de registros públicos em seu artigo 216-A, §5º, prevê que esta diligência pode ser solicitada ou realizada de ofício pelo Registrador, já o seu conceito, pode ser entendido como um ato que tenha como finalidade a produção de uma prova que convença o Oficial de Registro quanto à sua decisão sobre o pleito da usucapião. Colaborando com este entendimento, leciona Leonardo Brandelli (2016, p. 93):

O termo diligência, aqui, deve ser interpretado em seu sentido *lato*, com a conotação de qualquer ação voltada para a produção de prova no processo administrativo registral de usucapião. Qualquer meio de prova admitido em direito poderá ser solicitado pelo Oficial se entender importante para o deslinde da questão. Assim, poderá por exemplo, ser solicitada a oitiva de uma testemunha – que poderá ser ouvida pelo Oficial ou pode prestar declarações a um Tabelião que lavrará ata notarial – ou do próprio usucapiente, a apresentação de algum documento, a apresentação de algum trabalho técnico, a vistoria da coisa, etc.

Fica nítido que o Oficial de Registro pode solicitar demais provas documentais ou realizá-las de ofício, como a expedição da certidão de uma matrícula ou a perícia de um documento, onde o mesmo expedirá uma certidão, quanto a isto não há o que se questionar. Agora, conforme a essência da segunda indagação, o que se deve responder é que documento será expedido pelo registrador quando esta prova for uma constatação de fato. Conforme o próprio exemplo dado por Brandelli, essa prova pode ser um testemunho ou uma declaração pessoal do requerente,

¹⁶ Art. 770-I – O Oficial de Registro de Imóveis, por iniciativa própria, poderá realizar as diligências necessárias para esclarecimento de quaisquer dúvidas, a expensas do requerente, lançando nos autos as certidões respectivas e recolhendo o FERMOJU, conforme Tabela VI, Código 006012, até que seja estabelecida cotação específica.

pode ser ainda a constatação de algum fato no local do imóvel e etc. Ocorre que o autor, com todo respeito, falhou em definir em que documento constaria a declaração pessoal do requerente colhida pelo Oficial de Registro de Imóveis e desde já, respondendo a indagação, não há um documento hábil.

Não estando alheio à fé pública do Oficial de Registro de Imóveis, deve-se atentar, apenas, aos limites desta fé pública, sendo o limite justamente a sua competência delegada. Ora, dentre os atributos do Registrador de Imóveis não está a constatação de fatos, como é possível observar ao ler o artigo 172 da Lei de Registros Públicos¹⁷, sendo que não há um documento juridicamente válido para atestar as declarações que venha a colher ou os fatos que venha a perceber, pelo simples fato de infringir na competência dos demais delegados de fé pública. Pois, sendo uma declaração pessoal, será feita por meio de uma escritura pública, no caso, uma escritura declaratória seria mais adequada, sendo uma constatação de fatos o ato hábil é uma ata notarial e ambos os documentos são de competência do Tabelião de Notas. Nas palavras de Luiz Guilherme Loureiro (2018, p. 527)¹⁸:

Finalmente, como fica claro da definição apresentada, o documento notarial contém um fato, ato ou negócio jurídico, que constitui o seu conteúdo: quando este se referir a um fato, trata-se de ata notarial; quando o documento público contiver uma manifestação de vontade ou acordo de vontade tendente a constituir, modificar ou extinguir um direito, estaremos diante de uma escritura pública. A ata notarial tem finalidade exclusivamente probatória (função certificadora), enquanto a escritura pública tem por finalidade dar forma jurídica à vontade dos particulares (função legitimadora), embora também faça prova dos fatos nela mencionados pelo notário, que tenham ocorrido na sua presença e percebidos por alguns de seus sentidos.

Vem de relance a ideia de que o Oficial de Registro de Imóveis poderia atestar a declaração tomada ou o fato constatado – pois ele deve trazer estes fatos em algum documento que conste no processo – em uma certidão. Mas que certidão seria essa? Não existe no ordenamento jurídico brasileiro nenhuma previsão de uma certidão produzida por um registrador de imóveis para constar fatos e declarações, pois esta não é sua atribuição. Mesmo que por analogia venha a interpretação da certidão resumida ou integral produzida após uma notificação, esta ainda não poderia ser considerada uma certidão apta a constatar fatos e

¹⁷ Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

¹⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais*. Salvador: JusPODIVM, 2018. p. 527.

declarações, apenas materializa e finaliza o ato notificatório e, mesmo assim, ela não é de competência do Oficial de Registro de Imóveis. Em resumo, não é possível vislumbrar um documento apto para constar uma apuração de fatos feita pelo Registrador, pois está além de sua competência – tendo em vista que seriam documentos notariais – e por ausência de previsão legal, o que torna qualquer ato juridicamente inválido ou de natureza privada, caso praticado. Pode-se extrair este entendimento das palavras de Luiz Guilherme Loureiro (2018, p. 526):

O documento lavrado por notário incompetente, ou que não contemple as solenidades previstas em lei, pertence à categoria dos documentos privados, quando firmado pelos outorgantes, não produzindo efeitos típicos do documento público notarial.

Por fim, consoante o disposto anteriormente, não é surpresa que a resposta do último questionamento também seja a de inexistência do Livro que comportaria o arquivo de tal ato, ou seja, mesmo que por uma interpretação incrivelmente extensiva e deixando de lado diversos conceitos e princípios entenda-se possível a existência de um documento onde o Oficial de Registro de Imóvel possa constatar fatos e declarações e ele venha a produzir este ato, não há nenhum Livro em seu poder em que o mesmo possa arquivar aquilo que fez.

Nos termos da Lei nº 6.015/73, a escrituração dos atos de competência do Cartório de Registro de imóveis será feita em cinco livros: Livro nº 1 (Protocolo), Livro nº 2 (Registro Geral), Livro nº 3 (Registro Auxiliar), Livro nº 4 (Indicador Real) e Livro nº 5 (Indicador Pessoal). Cada um destes livros tem sua finalidade definida nos artigos 172 ao 181 da referida lei e nenhum deles está destinado legalmente à escrituração e conservação de qualquer documento produzido pelo Cartório de Registro de Imóveis que materialize constatação de fatos ou declaração de alguma parte. Cabe ressaltar que a Lei nº 8.935/94, em seu artigo 7º estabelece aos Tabeliães de Notas, com exclusividade, a lavratura de escrituras públicas e atas notariais que, conforme já detalhado anteriormente, são os atos aptos para a constatação de fatos e colhimento de testemunho ou declaração das partes. Quanto ao que acabou de ser exposto aqui, Walter Ceneviva (2014, p. 73-74) trata o assunto de forma cristalina:

O artigo distingue os tabeliães de notas: eles, como os demais, são notários, mas o dispositivo lhes reserva certas atividades específicas. Em cinco incisos, o artigo caracteriza as atribuições que somente podem ser cumpridas pelos tabeliães de notas, às quais devem ser acrescentadas — por integrarem a natureza mesma de seu exercício profissional — as atribuídas pelo art. 6º aos notários, ao lado de atos próprios da administração do serviço, como, por exemplo, a abertura e encerramento dos livros sob sua responsabilidade, a rubrica das folhas, a expedição de traslados etc. A exclusividade corresponde a um efeito ativo (reservar apenas para o tabelião de notas os serviços mencionados no dispositivo, enquanto exercente de função delegada, na forma preconizada pela Constituição) e a um outro negativo (excluir de igual possibilidade todos os demais). [...] Para o cumprimento deste serviço, o titular deve providenciar livros específicos

para lançamento dos atos indicados, conforme a lei local, mas sempre em número e condições compatíveis com o movimento diário, sobretudo antevendo o término dos livros anteriores, de modo a garantir a continuidade.

Em consonância do que foi visto, é óbvio que o dispositivo legal do provimento nº 08/2014 da CGJ/CE tratado neste tópico não tem alicerce jurídico em sua base, é patente que o Oficial de Registro pode e deve solicitar diligências que entenda necessárias para o seu convencimento na decisão da usucapião, mas quando se trata de diligência – entendendo o termo diligência no sentido *lato* – de sua própria autoria, ele deve manter-se restrito aos seus limites legais.

6. AVERBAÇÃO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO NA NOVA MATRÍCULA

Transcorrido todos os atos do procedimento de usucapião perante o cartório de registro de imóveis competente, estando toda a documentação necessária apta e não havendo impugnações ao processo ou indisponibilidade sobre o imóvel, o Oficial de Registros deverá declarar procedente o pleito e abrir nova matrícula para o imóvel usucapiendo – em virtude da natureza de aquisição originária da usucapião – e fará o registro em nome do Requerente.

O Provimento nº 08/2014 da CGJ/CE também impõe ao registrador que este pratique e cobre do requerente um ato de averbação de publicidade na nova matrícula, referente à existência do processo de usucapião que gerou a abertura da respectiva matrícula¹⁹.

A problemática do supracitado artigo é percebida ao se analisar o objetivo desta averbação imputada ao requerente da usucapião. Conforme entendido pela melhor doutrina, a averbação é um dos meios de se efetivar a publicidade registral, tem o objetivo de tornar público qualquer ato que cause alguma mudança subjetiva ou objetiva na matrícula do imóvel, mas que não seja altere a substância da matrícula e do registro, dando efeito *erga omnis* ao ato praticado:

Destina-se a elucidar, modificar ou restringir os registros, quer em relação à coisa, quer em relação ao titular do direito real. [...] Por sua vez, omitida a averbação, não se observa interferência contra o ato principal que subsiste, muito embora possa gerar danos, enquanto não sanada a irregularidade. [...] Evidentemente, a averbação não se presta para alterar a substância

¹⁹ Art. 770-P – Além dos emolumentos devidos pelo ato de registro, o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial, deverá ser averbado na matrícula a ser aberta, sendo os emolumentos referentes a estes atos cobrados tendo por base as faixas de registros previstas na Tabela VII, anexa a Lei Estadual nº 14.826 de 28 de dezembro de 2010, fixando-se os emolumentos a partir do valor do imóvel.

do ato jurídico concretizado pelo registro. Não o subverte; todavia, o subentende (BALBINO FILHO, 2010, p. 17-19).

É vasta a quantidade de situações que imputam ou facultam a averbação na matrícula do imóvel, principalmente se tratando de processos judiciais que envolvam direitos reais ou obrigacionais sobre aquele imóvel. O artigo 54, da Lei nº 13.097/15, elege que negócios jurídicos com objetivo de transferir, modificar ou constituir direitos reais sobre imóveis que não são eficazes quando determinados atos jurídicos já houverem sido publicizados na matrícula. Daí se extrai a necessidade da publicidade na matrícula para efeitos contra terceiros, mesmo que sejam atos judiciais, assim como a não obrigatoriedade dos respectivos atos²⁰.

A publicidade de atos judiciais é importantíssima para garantir o objeto do processo, o que só é alcançado através da publicidade registral. Nesse sentido, leciona Leonardo Brandelli (2016, p. 281):

A Súmula do STJ em referência, ou outras decisões judiciais que a aplicam por analogia a outros atos processuais, confirma o fato de que somente com a publicidade registral imobiliária é que os direitos reais ou obrigacionais com eficácia real, imobiliários, serão oponíveis a terceiros, tenham eles origem em instrumentos públicos, ainda que judiciais, ou em instrumentos particulares. [...] Aliás, nesse tocante, interessante anotar o entendimento do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, que por certo período posicionou-se pela impossibilidade de se averbar no registro imobiliário referido ato judicial por considerar essa publicidade desnecessária, em razão de haver a publicidade processual, ademais de não haver previsão legal expressa para a averbação. Esse entendimento foi posteriormente alterado, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça manifestou-se favorável à averbação, para o fim de alcançar a almejada publicidade *erga omnes*, podendo, assim, realmente, ser cognoscível a terceiros e, com isso, evitar a alienação fraudulenta de bens imóveis, de modo a considerar de má-fé o adquirente posterior à aludida averbação.

Assim, pode-se considerar que o objetivo precípua da averbação é alterar elemento não substancial da matrícula ou do registro e, também, efetivar ato de publicidade não essencial

²⁰ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

para se gerar efeito *erga omnis*. Contudo, ao ler o dispositivo do Provimento nº 08/2014, da CGJ/CE, destacado à cima, é possível perceber que o artigo não cumpre nenhum dos objetivos de uma averbação.

Ora, a averbação exigida não traz nenhuma alteração à matrícula ou ao registro, tendo em vista que está, apenas, dando ciência da existência de um processo de usucapião sobre aquele imóvel. Mas também não tem o objetivo de dar publicidade ao processo pleiteado, pois o artigo determina que a averbação seja feita na matrícula a ser aberta. E, sabendo que a nova matrícula somente será aberta com o deferimento da usucapião – em virtude da natureza originária da aquisição –, qual a necessidade lógica de tornar público por meio de um ato de averbação um processo já encerrado e deferido, cujo sua essência já consta no próprio ato de registro? Obviamente a resposta é que se trata de uma exigência inútil que, somente, polui o assento registral e impõe um gasto desnecessário ao requerente.

O sentido da publicidade da existência de um processo de usucapião na matrícula do imóvel usucapiendo, se faz necessário para impedir que terceiro ou mesmo o próprio requerente venha a alienar o imóvel para comprador desavisado, o que futuramente traria transtornos para todos, estando ambos de boa-fé ou não. Veja-se, suponha-se que A compre um imóvel de B, mas nunca efetuou o registro na matrícula do bem – fato muito comum –. Após vinte anos B vem a óbito e C, seu filho desavisado, vende o mesmo imóvel para D através de escritura pública de cessão hereditária, para que D possa se habilitar ou abrir o inventário de B. Contudo, poucas semanas antes da compra de D, A requereu o reconhecimento da usucapião perante o cartório competente. Ocorrerá que D terá uma surpresa ingrata ao tentar efetuar o registro do formal de partilha e perceber que já existe uma prenotação de usucapião sobre aquele imóvel. Pode-se perceber que D, além de ter gasto com a compra de um imóvel de quem não possuía direitos para isto, ainda desencadeou gastos tributários (ITCD e ITBI), além de gastos para habilitação em inventário e gastos futuros em um possível processo de evicção contra o espólio de B, gastos estes que poderiam ter sido evitados caso A tivesse averbado o procedimento de usucapião na matrícula do imóvel, fazendo com que D e C, tivessem conhecimento de que o imóvel já não pertencia mais a B há muito tempo.

Entretanto, o Provimento nº 08/2014, da CGJ/CE, não estabelece a obrigatoriedade da averbação do processo de usucapião na matrícula atual do imóvel usucapiendo, desta maneira, D ainda teria prejuízos com a negociação do imóvel, bem como possibilitaria que C, de má-fé

ou não, lesiona-se ainda mais compradores. O correto seria que esta averbação fosse exigida no momento da prenotação do requerimento da usucapião e feita às margens da matrícula atual do imóvel usucapiendo, caso este a tenha.

Assim, o que se tem é uma exigência desnecessária e juridicamente falha que dá margens para prejuízos e complicações que facilmente seriam evitadas, bastando uma alteração no Provimento que obrigue o requerente a providenciar a averbação supracitada no momento da prenotação, caso o imóvel usucapiendo possua matrícula, deixando a publicidade do meio de aquisição, necessário para o histórico da nova matrícula, para o ato de registro.

7. CONCLUSÃO

Em consonância com tudo que foi exposto na presente pesquisa, não restam dúvidas que o Provimento nº 08/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará, precisa de alterações no seu capítulo que disciplina a usucapião administrativa, seja por vício de legalidade, incoerência ou desnecessidade do dispositivo legal.

É fato que a usucapião é meio de efetivação da garantia constitucional do direito à moradia e eficaz meio de regularização imobiliária, fomentando a economia e inclusão social. Com a tendência da desjudicialização a usucapião administrativa torna ainda mais eficaz esse meio, por óbvio deve ter seu procedimento observado com mais cuidado de maneira a facilitá-lo sem que se perca sua segurança.

Em síntese, é interessante que o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e a Corregedoria Geral da Justiça do Ceará, atualizem o provimento nº 08/2014 de modo que o torne juridicamente mais adequado, sanando os vícios legais e as exigências que dificultam e atrasam a conclusão do processo e até mesmo o afastamento do usucapiente da via extrajudicial, conforme as recomendações expostas neste trabalho.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamentos no registro de imóveis**: doutrina e prática. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 31 dez. 1973.

_____, Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 21 nov. 1994.

_____, Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 20 jan. 2015.

CEARÁ, Provimento nº 08/2014, de 28 de novembro 2014. **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará**. Fortaleza, 2014. Disponível em: <<https://corregedoria.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2018/10/CNNR-atual-28.04.2020-%C3%9Altima-Vers%C3%A3o.pdf>>.

Acesso em: 04 mai. 2020.

_____, Provimento nº 16/2018, de 24 de agosto 2018. **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará**. Fortaleza, 2018. Disponível em: <<https://corregedoria.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2018/08/Prov-16-2018.pdf>>. Acesso em: 27 nov. 2020

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**: (lei n. 8.935/94). 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

CNJ, Provimento nº 65/2017, de 14 de dezembro de 2017. **Corregedoria Nacional de Justiça**. Brasília, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>.

Acesso em: 04 mai. 2020.

FERREIRA, Paulo Roberto. Ata Notarial – Usucapião registral. **Boletim do IRIB**, São Paulo, v. 360, p. 198, fev. 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. Salvador: JusPODIVM, 2018.

SÃO PAULO, Provimento nº 58/1989, de 28 de novembro 1989. **Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo**. São Paulo, 1989. Disponível em:

<<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=121223>>. Acesso em: 27 nov. 2020.