

RECEBIDO EM: 17/03/2019

APROVADO EM: 09/07/2019

A ATA NOTARIAL COMO INSTRUMENTO PROBATÓRIO NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

THE NOTARY MINUTE AS PROOF IN THE EXTRAJUDICIAL USUCAPTION

Denise Teresinha Almeida Marcon

Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade de Direito Professor Damásio de Jesus (FDDJ). Especialista em Advocacia e Dogmática Jurídica pela Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL). Advogada

Gabriela Almeida Marcon Nora

Mestre em Administração pela Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL) e em Engenharia e Gestão do Conhecimento pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Especialista em Jurisdição Federal pela Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI) e em Direito Notarial e Registral pela UNIDERP. Procuradora Federal.

SUMÁRIO: Introdução. 1 A Usucapião Extrajudicial, 1.1 Generalidades e Procedimento. 2 Conceito e Finalidade da Ata Notarial. 3 Ata Notarial para

Usucapião Extrajudicial. Considerações Finais.
Referências.

RESUMO: Por intermédio de pesquisa bibliográfica e exame da legislação de regência, este artigo objetiva analisar, de forma argumentativa e raciocínio indutivo-dedutivo, a Ata Notarial como instrumento de prova para a Usucapião Extrajudicial. Apresenta-se uma breve introdução com os aspectos históricos e as diversas modalidades de usucapião existentes na legislação brasileira. Analisa-se o procedimento previsto para a Usucapião Extrajudicial inserido no novo Código de Processo Civil. Apresenta-se o conceito de ata notarial, a sua finalidade, bem como o procedimento a ser adotado pelo Tabelião de Notas para que seja lavrada. Analisa-se a ata notarial no contexto da usucapião extrajudicial e sua importância como instrumento probatório, colaborando para a desjudicialização dos procedimentos e celeridade processual.

PALAVRAS-CHAVE: Ata Notarial. Usucapião Extrajudicial. Processo Civil. Instrução Probatória. Direito Notarial.

ABSTRACT: This article aims to analyze, in an argumentative and inductive-deductive reasoning, the Notarial Minute as an instrument of proof for the extrajudicial acquisition of real estate property through usucaption. It was performed a bibliographical research and an analysis of the legislation. A brief introduction is presented with the historical aspects and the different modalities of usucaption existing in the Brazilian legislation. The procedure established for the extrajudicial usucaption inserted in the new Code of Civil Procedure is analyzed. It presents the concept of notarized minutes, its purpose, as well as the procedure to be adopted by the Notary of Notes to be drawn up. It analyzes the notarial deeds in the context of extrajudicial misappropriation and its importance as a probative instrument, collaborating to the efficiency of the procedures.

KEYWORDS: Notary Minute. Extrajudicial Usucaption. Civil Procedure. Evidence Instruction. Notarial Law.

INTRODUÇÃO

O instituto jurídico da Usucapião originou-se do direito greco-romano e, por conseguinte, a etimologia do termo caracteriza-se pela união do vocábulo *cap-êre*, que significa tomar, aprisionar, com *usus*, isto é, uso, e significa, portanto, “tomar pelo uso” (MELLO, 2016). Em outras palavras, o ato de usucapir pode ser definido como a aquisição do domínio pela posse prolongada (BEVILÁQUA, 1950) ou, ainda, como o “[...] modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei” (RODRIGUES, 2002).

Sendo assim, pode-se dizer que a Usucapião ocorre quando o cidadão adquire a propriedade de bens móveis ou imóveis pelo uso continuado da coisa durante um determinado lapso de tempo, de acordo com requisitos estabelecidos pelo ordenamento jurídico. A fundamentação básica para se obter a usucapião é o exercício da posse contínua e incontestada com *animus domini*, ou seja, com a intenção de ser dono, proprietário ou titular da coisa (BRANDELLI, 2016).

No Brasil o instituto jurídico da usucapião, tem suas raízes do Direito Português. A prescrição era tratada na Colônia as Ordenações do Reino. Essa legislação, das ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, vigeu após a independência e ao longo de todo o Império. O afastamento desta legislação só ocorreu quando do surgimento do Código Civil de 1916, no período republicano.

Deste modo, de início não se poderia dispensar o justo título nem a boa-fé, ou seja, não era admitida a aquisição da propriedade somente pelo transcurso do tempo.

Benedito Silvério Ribeiro (2012) em sua obra *Tratado de Usucapião* assinala a existência da usucapião imemorial, com a dispensa do justo título e boa-fé, o que veio a influenciar o direito brasileiro.

No Brasil, a Coroa portuguesa tomou posse de todas as terras, parte das terras foi doada, por meio de cartas de sesmarias, que se caracterizavam por lotes de terras abandonadas ou sem cultivo, para que fossem ocupadas e cultivadas. Os donatários das capitâneas hereditárias tornaram-se grandes proprietários de terras.

José de Arimatéia Barbosa (2014, p. 73) em sua obra *Usucapião de terras devolutas* leciona que “[...] a partir de 1822, com a independência

política e administrativa, gradativamente a propriedade no Brasil foi passando para o domínio privado e surge a obrigatoriedade dos registros de terras”.

A Usucapião, enquanto gênero, está prevista no Código Civil de 2002, mais precisamente nos artigos 1.238 a 1.244. O ordenamento pátrio vigente, no entanto, comporta diversas espécies de prescrição aquisitiva, as quais guardam conexão com a evolução histórica do direito de propriedade. Assim, são modalidades de usucapião previstas na legislação vigente: a Extraordinária (art. 1.238, Código Civil de 2002); a Ordinária (art. 1.242, Código Civil de 2002); a Especial Rural (art. 1.239, Código Civil de 2002); a Indígena (art. 33 da Lei 6.001/73); a Especial Urbana (art. 183 da CF/88); a Familiar (art. 1.240-A do Código Civil de 2002); a Secundum Tabulas ou Tabular (art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil de 2002 e art. 214, §5º, da Lei de Registros Públicos); e a Usucapião Extrajudicial (Art. 216-A da Lei de Registros Públicos).

Com o intuito de aumentar significativamente o campo de aplicação do instituto, o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015), recentemente alterado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, instituiu mais uma espécie de Usucapião: a Extrajudicial.

Por intermédio de pesquisa bibliográfica e exame da legislação de regência, objetiva-se neste artigo, argumentativo, de raciocínio indutivo-dedutivo, analisar a ata notarial como instrumento de prova para a usucapião extrajudicial.

1. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (BRASIL, 2015), que criou o Novo Código de Processo Civil, sancionada na mesma data, introduziu no ordenamento jurídico o instituto da Usucapião Extrajudicial. A seguir tecer-se-á considerações gerais acerca do instituto e do procedimento.

1.1. Generalidades e Procedimento

Conforme disposto no artigo 1.071, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) passa a ser acrescida do artigo 216-A, que regula o procedimento da usucapião a ser requerida perante o oficial de registro de imóveis.

O dispositivo não cria a usucapião administrativa, haja vista que o artigo 60 da Lei 11.977/09, conhecida como Lei do Programa Minha Casa,

Minha Vida, já trazia a possibilidade da usucapião administrativa para os que detinham a posse comprovada pelo título. A novidade foi a ampliação do procedimento a qualquer modalidade de usucapião consensual visando aumentar significativamente o campo de aplicação do instituto.

No *caput* deste último artigo lia-se, conforme redação inicial, que:

[...] 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.

Na sequência, elenca os elementos que devem acompanhar o requerimento, dentre os quais apontava no inciso II a exigência de:

[...] 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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

As exigências, de início, dificultaram sobremaneira a usucapião na sua forma extrajudicial e passaram a ser um sério entrave para a sua realização. Ainda, a lei, na sua redação original, que tornava imperiosa a concordância expressa do proprietário do imóvel, estava mais perto de ser uma de uma escritura de Venda e Compra e não se coadunava com o que se pretendia, ou seja, a Usucapião.

É consabido no processo de usucapião que a regra é o não conhecimento do proprietário do bem. O que ocorre normalmente é o desconhecimento da existência de registro do imóvel que se pretende usucapir.

O artigo 216-A, como foi escrito inicialmente, ainda dispunha, no parágrafo 2º, que:

[...] se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso

em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. (BRASIL, 1973a).

A interpretação do silêncio como discordância vinha a colidir com o entendimento judicial ou mesmo com a redação da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (BRASIL, 2009). Sendo assim, a Lei 13.465/17, publicada em 11 de julho de 2017, alterou o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, dissipando a principal polêmica existente para a realização da usucapião nos Cartórios de Registro de Imóveis, que era a questão do silêncio dos titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel e na matrícula dos imóveis confinantes, ser interpretado como discordância. Conforme o novo parágrafo 2º do referido artigo:

[...] se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresse em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (BRASIL, 2017).

Assim dispõe a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, que:

[...] caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância (§ 13º). (BRASIL, 2017).

Além disso, estabelece que o “[...] regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação (§ 14º).” (BRASIL, 2017).

O procedimento segue o rito que se encontra explicitado no art. 216-A da Lei Registros Públicos, alterada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (BRASIL, 2017).

Impende ressaltar que, por se tratar de processo administrativo, não há regras procedimentais rígidas da forma que há no procedimento judicial e, caso exista alguma lacuna deverão ser aplicadas as normas no

novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), subsidiariamente ou supletivamente, conforme os consta no artigo 15 do diploma citado.

O requerimento da usucapião feito no Registro de Imóveis competente, ou seja, na circunscrição territorial em que o imóvel estiver situado, deve ser prenotado - inscrito no protocolo. A prenotação tem validade pelo prazo de trinta dias, nos termos do artigo 188 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), passado o qual será automaticamente cancelada.

O processo de Usucapião tende a demorar mais de trinta dias, tendo em vista que é necessária uma completa análise das provas. Necessário lembrar, ainda as notificações necessárias e os editais, por conta disso o parágrafo primeiro do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73 disciplina que o prazo de prenotação ficará prorrogado até que o Oficial registrador analise o pedido, acolhendo-o ou rejeitando-o, ou até que seja encaminhado ao juiz competente, em caso de impugnação do pedido.

Deverão ser apresentados ao oficial de Registro de Imóveis os seguintes documentos: ata notarial, a planta e o memorial, as certidões dos distribuidores da comarca aonde se situa o imóvel, além do justo título e outros documentos que comprovem o direito da parte de usucapir o imóvel. O oficial registrador fará a qualificação registral, ou seja, examinará o preenchimento dos requisitos de admissibilidade e a viabilidade jurídica do pedido da usucapião extrajudicial. Forma sua convicção tecnicamente, com total independência, e não poderá ser responsabilizado por sua decisão, salvo comprovação de dolo ou culpa. Em caso de rejeição do pedido caberá suscitação de dúvida nos termos dos artigos. 216-A, § 7º, e 198 da Lei nº 6.015/73.

O pedido deve ser feito pela parte legítima, representada por advogado. O instrumento de procuração dado ao advogado deve ter a firma reconhecida ou em caso de atuação em própria, deve vir acompanhado da prova de ser advogado, devidamente inscrito na OAB competente.

Um ponto importante para a reflexão versa sobre a previsão da assinatura do proprietário do imóvel usucapiendo e dos proprietários confrontantes na planta, que constava da redação original do artigo 1071 do Código de Processo Civil de 2015. Tratava-se de enorme obstáculo para a efetivação da Usucapião Extrajudicial, porque estava previsto na lei a assinatura na planta, do proprietário anterior, além dos confrontantes. Os confrontantes que assinam deveriam, também, ser proprietários. A exigência das assinaturas era uma grande dificuldade a superar, principalmente,

fazer os proprietários anteriores assinarem a planta; muitas vezes estes não eram sequer encontrados.

Houve uma flexibilização, com o advento da Lei n. 13.465 de 11 de julho de 2017, com a finalidade de simplificar e ser atingido objetivo de dar eficácia à Usucapião Extrajudicial.

Antes da edição da Lei nº 13.465/2017, a concordância dos confinantes e cônjuges logo no memorial descritivo se mostrava como requisito intransponível para a Usucapião Extrajudicial, porém, após a edição da nova lei, se o confinante, seu cônjuge ou mesmo aqueles que possuem direitos averbados ou registrados na matrícula do imóvel ficam silentes, há presunção de concordância com o pedido.

Impende ressaltar que, por se tratar de processo administrativo, não há regras procedimentais rígidas da forma que há no procedimento judicial e, caso exista alguma lacuna deverão ser aplicadas as normas no novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

2. CONCEITO E FINALIDADE DA ATA NOTARIAL

Ata notarial é um instrumento público dotado de fé pública, autorizado pelo notário, que visa atestar fatos percebidos pelo notário para a produção de prova. Serão aprofundadas as considerações acerca do conceito e da finalidade do instituto. É possível afirmar que o primeiro ato notarial brasileiro foi lavrado à época do descobrimento, a saber: a carta de Pêro Vaz de Caminha ao então Rei de Portugal.

É um instrumento pelo qual o notário dará seu testemunho de fé, em razão dos fatos que observa, levando em consideração a percepção de seus sentidos. Para Ceneviva (2002), a ata notarial é um registro de ato ou fato solicitado ao tabelião de notas por um interessado.

É lavrada e conservada perpetuamente no livro de notas do notário e essa é uma das razões porque não se confunde com outros documentos públicos, realizados por autoridade administrativa ou judicial, tais como certidões de inexistência de ações judiciais, boletins de ocorrência, certidões narrativas, entre outros. É destinada ao registro de fatos jurídicos - sejam eles naturais ou voluntários - com consequências efetivas ou potenciais para o ordenamento jurídico (PEREIRA, 1996).

Conforme ensina Luiz Guilherme Loureiro (2016, p. 814):

Ata notarial é o documento notarial que se destina à constatação de fatos ou a percepção que dos mesmos tenha o notário sempre que por sua índole não possam ser qualificados de contratos, assim como seus juízos e qualificações. Em outras palavras é o instrumento público que tem por finalidade conferir fé pública a fatos constados pelo notário, por meio de qualquer dos seus sentidos, destinando-se a produção de prova pré-constituída.

Neste norte também se colhe das lições de Mello:

Como depositário da fé pública, o notário é também um observador que pode atestar um ou mais fatos que presencia, o que a doutrina qualifica de certificação. Na realidade, o notário dá seu testemunho de fé objetivamente, levando em consideração a percepção de seus sentidos: visual. Auditiva. Táctil, olfativa e gustativa, sobre determinado objeto, mais precisamente de um ou mais de um fato. Em sentido negativo, o objeto da ata notarial é todo aquele não reservado exclusivamente para as escrituras públicas (MELLO, 2016, p. 337).

Para Leonardo Brandelli (2016, p. 74) seria o instrumento público por meio de que o notário “capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio”.

Na ata notarial o tabelião narra fatos que percebe para fins de prova e tais fatos não se qualificam como atos ou negócios jurídicos. Assim, embora seja documento protocolizado tal qual a escritura pública, com esta não se confunde. Neste contexto é obrigação do notário fazer o uso adequado da forma instrumental, verificando a sua previsão legal.

A finalidade do instituto é, justamente, a constatação de fatos para fazer prova administrativa ou judicial. Neste sentir:

A finalidade da ata notarial é a constatação de fatos pelo notário com a finalidade de formar prova para fins administrativos ou judiciais. De acordo com a teoria da representação, a prova é sempre dirigida a um terceiro (dentro do processo, o juiz) e se destina a formar o seu convencimento da realidade do fato afirmado. Para tanto, deve colocar em relação ao destinatário da prova o objeto desta. Essa relação pode ser imediata quando o próprio destinatário, por meio de seus sentidos, constatar a existência do fato a ser provado (v.g., juiz se dirige até a

casa do interditando para constatar a sua incapacidade de manifestar a própria vontade). No mais das vezes, por circunstâncias várias, essa relação é mediata, porque se consegue através de um fato diverso daquele que deve ser provado, o qual serve para que o destinatário, com ajuda de regras de experiência formule um valor. (LOUREIRO, 2014, p. 815).

O instrumento observa o princípio da rogação. Somente poderá ser lavrada a ata notarial a requerimento prévio e formal do interessado. Deve ser verificado o conteúdo do artigo 187 do Código Civil. Verificar ainda o conteúdo dos artigos relacionados, mormente o 384 do Código de Processo Civil.

O pedido deve ser possível e delimitado. O notário não é obrigado a constatar fatos em lugares de difícil acesso e que possam comprometer a sua saúde ou integridade física. Devem estar definidos os fatos e circunstâncias a serem constatadas pelo notário. O notário não deve atender aos pedidos de lavratura de ata com fundamento em interesses ilegítimos.

3. ATA NOTARIAL PARA FINS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A introdução da Ata Notarial como instrumento probante para início do procedimento da Usucapião Extrajudicial foi considerada uma grande inovação. A ata notarial lavrada por Tabelião de Notas que esteja sediada na circunscrição em que se localize o imóvel, conforme art. 384 do novo Código de Processo Civil tem por finalidade fazer prova documental de atos e fatos que possam ser percebidos e consignados pelo Notário.

Pode-se dizer, também, que é instrumento público através do qual o tabelião vai atestar o fato do qual teve contato. A ata notarial, regulada no artigo 384 do novo CPC, “[...] é o instrumento público por meio do qual o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos.” (BRANDELLI, 2011, p. 344).

Um dos grandes debates entre os estudiosos do assunto em relação à ata notarial para fins da usucapião extrajudicial é de que o tabelião não poderá atestar o tempo de posse, haja vista que o tempo de posse é acidental e está fora dos sentidos do tabelião que não poderá atestá-lo.

Conforme entendimento de Mello (2016, p. 337):

[...] há engano na leitura deste dispositivo. Não se diz que o tabelião atestará o tempo de posse, mas a ata que é o meio gráfico de

representação dos fatos atestados pelo tabelião, com sua fé, do que presenciou, como é o caso da coleta de declarações de testemunhas.

Cumpra consignar, consoante decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina em pedido de usucapião judicial, que a ata notarial que contenha apenas a declaração unilateral da parte interessada não se presta a provar a posse mansa, pacífica e ininterrupta a ensejar o reconhecimento da prescrição aquisitiva (SANTA CATARINA, 2019).

O Tabelião vai transpor para a ata todos os fatos que presenciou, como por exemplo, o tempo da existência daquela moradia naquele local:

Mello (2016, p. 337) continua:

São evidências aparentes da posse colhidas no local e em seus arredores pelo tabelião que irão ser transpostas para a ata. A fé pública do tabelião consiste em dar autenticidade à existência dessas evidências físicas, como é o caso, por exemplo, do relato de testemunhas. Há outras evidências que podem ser naturalmente apreendidas pelos sentidos do tabelião. Como é o estado e a idade provável das construções, se isso for possível.

Desta forma conclui-se que o atestado do tempo da posse é acidental e relativo, mas a reunião das provas poderá demonstrar de modo claro que a posse é contínua, ininterrupta e, principalmente, com animus domini do requerente da Usucapião e neste contexto, acredita-se que a ata notarial poderá ser instrumento competente para conter todo o material necessário a formação de um juízo que leve a procedência do pedido.

É preciso saber que o procedimento de usucapião só se ultimarará com o registro imobiliário, por intermédio do qual haverá a aquisição da propriedade, sendo necessário o cumprimento dos demais requisitos da lei. Desta forma é muito importante ressaltar que a ata notarial deverá estar acompanhada de uma planta e memorial descritivo assinada por profissional habilitado, pelo proprietário anterior ou pelos confrontantes do imóvel.

Na ata notarial o tabelião pode fazer constar o valor do imóvel, que será aquele informado pelo requerente, caso não haja valor de referência para ser lançado o imposto. Neste caso o valor cobrado é sobre a importância declarada.

O notário deverá ter muita cautela, pois a polêmica reside também no fato de que para muitos ele irá praticamente emitir um juízo, quase um julgamento, segundo alguns, posto que deve ingressar no mérito da existência da posse e levando-se em consideração de que a posse é que irá levar a usucapião, neste caso, extrajudicial, posto que é o exercício pleno ou não de um dos poderes inerentes ao domínio (Código Civil, art. 1.196) poderá, o tabelião responder pelos prejuízos que causar ao proprietário ou a terceiros em decorrência deste “julgamento” emitido na ata.

Resta pacífico que deverá o notário acautelarse de todas as formas fazendo todas as exigências pertinentes a prova da posse perseguida pelo usucapiente, para que possa corretamente lavrar a ata notarial, tais como: contas de cartões de crédito enviadas ao endereço, cartas, avisos de corte de árvores, de interrupção de luz, fotografias da pessoa na casa, de declarações de bens que mencionem o imóvel, instrumentos particulares e respectivos recibos comprovantes de recolhimento de IPTU ou foro/laudêmio, conforme o caso, contas de água e energia elétrica, plantas do imóvel com anotação de responsabilidade técnica e memorial descritivo e tudo o mais que possa comprovar posse e animus domini.

Enfatize-se que, o tabelião deverá dirigir-se ao local do bem pretendido e ouvir os confrontantes do imóvel sobre o tempo de posse do requerente, bem como se exerce a posse com animus domini e certificar-se de que não há qualquer oposição contra a posse.

O tabelião deverá ouvir testemunhas que devem ser maiores e capazes, serem identificadas pelo tabelião, ter conhecimento real do fato, ouvir vizinhos, pois será uma aferição da verdade na percepção do tabelião.

Resta claro que o notário para constatar todos os fatos deverá dirigir-se ao local do imóvel para poder fazer a aferição e lavrar a ata notarial, neste contexto, só terá competência para lavratura desta ata o notário que estiver empossado para exercer as suas funções no mesmo Município do imóvel a ser usucapido. Isso consta de parecer dos juízes auxiliares da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo:

Como o tabelião de notas precisará comparecer ao imóvel usucapiendo para constatar fatos, examinar documentos e ouvir testemunhas, atos típicos da função notarial, somente o notário do mesmo Município do imóvel poderá lavrar a ata notarial (Processo nº 24.480/2012/CGJSP, publicado no DJE, de 15.01.2015). (SÃO PAULO, 2015).

A ata notarial poderá ser lavrada por qualquer Tabelião de Notas; segundo o artigo 8º, da Lei nº 8.935/94, sendo exigido, o comparecimento do solicitante da usucapião e de eventuais testemunhas, se for o caso, no Cartório onde será lavrada a ata notarial.

No entanto, se houver a necessidade de diligência ou a verificação no local do imóvel, situado em comarca distinta da qual recebeu a delegação, o Tabelião de Notas estará impedido de lavrar a ata notarial. Deste modo conclui-se que é possível a lavratura de ata notarial tendo como objeto imóvel situado em outra comarca, desde que não sejam necessárias diligências ou o deslocamento do notário ao local.

Rodrigo Reis Cyrino (2016, p. 4), assinala quanto às obrigações do Tabelião de Notas para a prática do ato:

a) Sobre DOI – Declaração de Operação Imobiliária “entende que ela deverá ser transmitida sim, mas pensa que a Receita Federal no futuro terá que implementar e inserir o campo: “sem CPF/CNPJ por ato notarial/registral”, tal como existe hoje o campo para “decisão judicial”. Quando houver um transmitente dessa posse através de recibo ou contrato particular, pensa que poderá ser utilizado o campo: “inscrito no CPF/CNPJ”;

b) Sobre Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB que é um sistema de alta disponibilidade, criado e regulamentado pelo Provimento Nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça para integrar todas as indisponibilidades de bens decretadas por Magistrados e por Autoridades Administrativas, entende que “seja mais prudente para o notário fazer a consulta na CNIB antes da lavratura do ato, para que as partes já estejam cientes de quaisquer restrições, até mesmo porque isso será feito no Cartório de Imóveis. Acrescenta que a consulta à CNIB hoje é feita pelos notários para citar até mesmo em algumas procurações;”

c) Sobre a CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados “pensa que não seja necessária a busca da existência de ato anterior já informado por se tratar de forma originária de aquisição da propriedade, mas entende que seja interessante que o CNB-CF- Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, abra um campo na CENSEC para informar a lavratura dessas atas notariais de usucapião, haja vista, que a lógica da edição do Provimento do CNJ foi no sentido de dar acesso aos órgãos públicos dos atos praticados

e interligar a comunicação entre esses atos em todos os Cartórios do país. Informa ainda para corroborar o seu entendimento que todas as procurações são informadas à CENSEC na CEP (Central de Escrituras e Procurações), mas ainda não existe ainda o campo “ATA NOTARIAL” para informar à CENSEC.

A CENSEC é a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, que visa à compilação de informações acerca dos atos lavrados pelos notários. Acredita-se que a CENSEC deve, em futuro próximo estar estruturada para receber, também todas as informações da existência das atas notariais para fins de usucapião.

Com toda certeza, com o recebimento das atas notariais lavradas em todo o Brasil o sistema confere mais eficácia e segurança nas relações jurídicas e poderia terceiros que poderiam obter informações sobre as atas notarias lavradas referentes ao imóvel pretendido.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ata notarial é a comprovação oficial, escrita e com fé pública, de fatos presenciados pelo notário ou seu representante, no exercício da delegação. Diversos são os questionamentos diante do uso de referida ata como instrumento de prova para obtenção da Usucapião Extrajudicial diante das recentes alterações legislativas.

Evidencia-se, por intermédio da pesquisa desenvolvida, que a Ata Notarial na Usucapião Extrajudicial é um documento indispensável para realizar a prova da posse da Usucapião. Os elementos que exteriorizam a posse e o ânimo de dono podem ser aferidos pelo notário no local dos fatos.

É possível analisar a legislação registral e processual civil sobre a ata notarial, destacando o conceito e suas peculiaridades e investigar os aspectos polêmicos do uso da ata notarial como meio probatório na Usucapião Extrajudicial, identificando os principais debates e possíveis soluções.

Os documentos exigidos para a lavratura da Ata Notarial foram repassados um a um conforme a legislação vigente e foi verificado que o valor do imóvel deve ser declarado na Ata Notarial.

Constata-se que para fins de usucapião é necessário especificar qual o tipo da usucapião que se busca na Ata Notarial. Ressalta-se

que é aplicado o princípio da territorialidade na Ata Notarial, quando forem necessárias diligências no local do imóvel, mas que se não houver necessidade de tais diligências, a Ata Notarial poderá ser lavrada por qualquer tabelião de notas.

Verificou-se, ademais, no presente estudo, que ata notarial deve ser lavrada com muito cuidado pelo Tabelião de Notas para que não cause prejuízos, que se ocorrerem poderão ser cobrados do notário.

Ressalta-se que através da presente pesquisa foi possível verificar que ata notarial, por si só, não poderá atingir a finalidade para a realização da Usucapião Extrajudicial, haja vista que são necessários outros documentos exigidos pela lei, mas, sem qualquer sombra de dúvida, é o principal meio de prova da posse daquele que pretende realizar a usucapião de modo extrajudicial.

No requerimento formulado pela parte interessada ao Oficial do Registro de Imóveis, representada por advogado, conforme artigo 216-A da Lei de Registros Públicos e incluída pelo artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil, a ata notarial, necessariamente deve estar acompanhada de 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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, além de outros documentos.

Ficará ao critério do Oficial do Registro a suficiência ou não das provas obtidas através da ata notarial. A ata poderá certificar a posse, desde que estejam presentes todos os requisitos que atestem que o usucapiente provou a lapso temporal para aquela modalidade de usucapião prevista na legislação.

Acredita-se que após a mudança na legislação, mormente a da Usucapião Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, que permite que o silêncio dos notificados seja interpretado como concordância, a Usucapião Extrajudicial poderá ser atingida com mais eficácia, colaborando para a chamada desjudicialização.

A lei é taxativa no sentido de que a planta e o memorial descritivo deverão ser assinados não só pelo profissional legalmente habilitado, mas também pelos titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados

ou averbados na matrícula, tanto do imóvel usucapiendo como pelos titulares dos imóveis confinantes, porém com a recente alteração legal, após notificação dos titulares, o silêncio destes será interpretado como concordância.

Esta era a principal dificuldade do interessado para a eficácia da Usucapião Extrajudicial, haja vista que num primeiro momento o silêncio era interpretado como discordância.

Com o presente estudo conclui-se que a ata notarial lavrada no tabelionato de notas é o principal meio de prova e atingirá a sua finalidade probante, se não deixar dúvidas acerca da posse do requerente, com a apresentação de todos os documentos exigidos para a realização da Usucapião Extrajudicial.

Assim a força probante da ata será suficiente, diante da dispensa da assinatura dos antigos proprietários e confinantes nos documentos que a lei elenca se notificados, e não comparecerem basta, apenas a sua notificação, haja vista que o silêncio implica, agora, em concordância.

Antes da recente mudança, que ocorreu, somente em julho de 2017, com a Lei nº 13.465/2017, tais documentos eram um percalço, haja vista que, diferentemente do que acontece na Usucapião judicial, o silêncio dos confrontantes e dos proprietários de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, importava em discordância.

Além da dificuldade de localização dos confinantes e proprietários do imóvel, assunto abordado no presente estudo, até julho de 2017, era necessário fazê-los concordar com o pedido da Usucapião Extrajudicial.

Resta claro que a ata notarial ganhou, ainda mais importância, na prova da posse e que o Tabelião poderá, através de um de contexto de provas robustas e, se necessário, de diligências ao local do imóvel atestar a posse através da ata notarial.

Uma vez correta a documentação exigida, juntamente com a ata notarial lavrada pelo Tabelião que certifica a posse e notificados os demais interessados, conforme prevê a lei, com a assinatura de concordância ou silêncio destes, poderá restar atingida a Usucapião Extrajudicial, colaborando para a desjudicialização dos procedimentos e celeridade processual.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, José de Arimatéia. Usucapião de terras devolutas. *Boletim IRIB em Revista*, São Paulo, n. 351, p. 73, dez. 2014.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. v. III. Rio de Janeiro: Edição Histórica, 1950.

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

BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa: de acordo como novo código de processo civil*. São Paulo: Saraiva, 2016. BRASIL.

BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. 1973a. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 20 maio 2017.

BRASIL. *Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). 1994a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em 23 jul. 2017.

BRASIL. *Lei nº 8.951, de 13 de dezembro de 1994*. Altera dispositivos do Código de Processo Civil sobre as ações de consignação em pagamento e de usucapião. 1994b. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8951.htm>. Acesso em 23 jul. 2017.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. 2001. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 15 jul. 2017.

BRASIL. *Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 20 maio 2017.

BRASIL. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil. 2015. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 20 maio 2017.

BRASIL. *Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016*. Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/L13286.htm>. Acesso em 23 jul. 2017.

BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. 2017. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm>. Acesso em 22 jul. 2017.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e dos Registradores Comentada* (4ª. ed. rev. ampl. E atual.). São Paulo: Saraiva, 2002.

CYRINO, Rodrigo Reis. *Usucapião Extrajudicial: aspectos práticos e controvertidos*. 2006. Disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzIwNA==>>. Acesso em 22 maio 2017.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *Usucapião Extrajudicial*. São Paulo: YK Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *Regularização fundiária inominada urbana*. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 36, n. 74, jan./jun.2013.

PEREIRA, Antonio Albergaria. *Ata Notarial*. Boletim Cartorário, DLI, 6ª Edição, 1996.

RIBEIRO, Benedito Silvério, *Tratado de usucapião*. v. 1. 8. ed. rev. e atual. Com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. 5º volume: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. *Apelação Cível n. 0001469-39.2010.8.24.0050*, de Pomerode, Relator Desembargador Tulio Pinheiro, Terceira Câmara de Direito Comercial, julgado em 04.04.2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Corregedoria Geral de Justiça. *Processo nº 24.480/2012/CGJSP*, publicado no DJE, de 15 jan. 2015.