



DANIEL PARENTE DO NASCIMENTO

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Porto Velho
2022

DANIEL PARENTE DO NASCIMENTO

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Artigo apresentado ao Centro Universitário São Lucas Porto Velho, como requisito para obtenção de nota na disciplina Trabalho de Conclusão de Curso II, no curso de Direito.

Orientadora: Ma. Adriana Vieira da Costa.

Porto Velho
2022

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação - CIP

N244a Nascimento, Daniel Parente.

Ata notarial para fins de usucapião. / Daniel Parente Nascimento. –
Porto Velho, 2022.
22 p.

Artigo Científico (Curso de Direito) Centro Universitário São Lucas, 2022.
Orientação: Prof. Me. Adriana Vieira da Costa.

1. Ata notarial. 2. Usucapião. 3. Procedimento extrajudicial. I. Costa,
Adriana Vieira da. II. Título.

CDU 347

DANIEL PARENTE DO NASCIMENTO

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Artigo apresentado ao Centro Universitário São Lucas, como parte dos requisitos para obtenção de nota na Disciplina Trabalho de Conclusão de Curso – TCC II, no curso de Direito, sob orientação da Professora Ma. Adriana Vieira da Costa.

Porto Velho, 24 de junho de 2022.

Avaliação/Nota: _____

BANCA EXAMINADORA

Titulação e Nome

Centro Universitário São Lucas Porto Velho

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Daniel Parente do Nascimento¹
Prof.^a Adriana Vieira da Costa²

Resumo: O presente trabalho tem por objeto analisar a possibilidade jurídica da utilização da ata notarial no procedimento de usucapião extrajudicial como ferramenta de constituição de provas ou saneamento, quando insuficientes. Os objetivos específicos visam compreender técnicas de constatações de documentos, imagens, áudios, declarações de testemunhas e outras provas juridicamente possíveis e aceitas no ordenamento jurídico. De igual forma, o presente artigo tem por finalidade demonstrar a eficácia da Ata Notarial, compreendendo aspectos práticos que garantem segurança jurídica para o procedimento da Usucapião Extrajudicial. Os métodos utilizados para desenvolvimento da pesquisa basearam-se em instrumentos bibliográficos, notadamente em estudo doutrinário, bem como na análise do legal regulamentador. Os resultados indicam que a ata notarial teve seu advento justamente para conferir segurança jurídica ao procedimento de usucapião extrajudicial, garantindo a confiabilidade de declarações, depoimentos, atestação da autenticidade de documentos, fotografias e tudo o que for passível de constatação humana.

Palavras-chaves: Ata Notarial, Usucapião, Procedimento Extrajudicial.

NOTARY MINUTES FOR USUCAPIATION PURPOSES

Abstract: The present work aims to analyze the legal possibility of using the notarial act in the extrajudicial adverse possession procedure as a tool for constituting evidence or sanitation, when insufficient. The specific objectives aim to understand techniques for finding documents, images, audios, witness statements and other legally possible and accepted evidence in the legal system. Likewise, this article aims to demonstrate the effectiveness of the Notarial Minutes, including practical aspects that guarantee legal certainty for the Extrajudicial adverse possession procedure. The methods used for the development of the research were based on bibliographic instruments, notably in doctrinal study, as well as in the analysis of the regulatory law. The results indicate that the notarial act had its advent precisely to give legal certainty to the extrajudicial adverse possession procedure, guaranteeing the reliability of statements, depositions, attestation of the authenticity of documents, photographs and everything that can be verified by human beings.

¹ Acadêmico de direito da Faculdade São Lucas. E-mail: daniparenten@gmail.com

² Professora Orientadora do Centro Universitário São Lucas, Rondônia, Mestre em Direito Processual Civil e Cidadania, Especialização em Direito Constitucional e Direito Processual Civil, Doutoranda em direito pela Centro Universitário de Brasília-UNICEUB. E-mail: adriana.vieira@saolucas.edu.br

Keywords: Notarial Minutes, Usucaption, Extrajudicial Procedure.

1 INTRODUÇÃO

A Ata Notarial está prevista no art. 384, do CPC/2015, bem como nos incisos III, dos Arts. 6º e 7º, da Lei n. 8.935/94. Sua utilização tem por escopo a produção de provas antecipadas. Ainda que sua inserção no Diploma Processual Civil se deu pelo advento da Lei. 13.105/2015 (Código de Processo Civil), posto que o revogado código de processo civil não trazia a figura da Ata Notarial, a lei dos Notários e Registradores (Lei 8.935/94) já ventilava sua utilização na prática forense.

Conforme se extrai dos dispositivos legais dito alhures, a Ata Notarial é elaborada por um Tabelião de Notas, revestido de fé pública, que constata um fato ou o seu *modus operandi*. Na prática jurídica, a Ata Notarial revela-se de suma importância, especialmente aos litigantes que tentam demonstrar um direito ao juízo judicante através de provas pré-constituídas, caminhando para o que a legislação pátria preconiza como Produção Antecipada de Provas.

No que toca ao procedimento extrajudicial da usucapião, a Ata Notarial apresenta-se como meio de provas que exteriorizam a posse, sua qualidade e continuidade. Sem ela, o Registrador de Imóveis, responsável para autuar, deferir ou indeferir o pedido da usucapião, não teria segurança jurídica para acolher a documentação. Sua fundamentação legal está disposta no art. 216-A, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Ademais, o Ofício Registrador Imobiliário não possui competência legal para atestar fatos, sendo essa competência exclusiva do Notário.

Nesse diapasão, o provimento 65/CNJ-2017, abalizador da Usucapião Extrajudicial em todo Território Nacional, estabeleceu que o procedimento administrativo se dará em duas fases. A primeira fase refere-se à elaboração da Ata Notarial, levantando todas as provas demonstrativas do exercício da posse. Noutro giro, a segunda fase dá-se no Ofício de Registro de Imóveis, onde deferirá ou não o pleito.

Compreende-se que a função primordial da Ata Notarial no procedimento administrativo da Usucapião é conferir a autenticidade de fatos, documentos,

imagens, declarações e o que mais for passível de constatação humana, dando, assim, conforto ao Registrador Imobiliário em analisar o pedido.

Ante o exposto, urge questionar: é juridicamente possível a utilização da Ata Notarial para atestação do exercício da posse sobre o imóvel usucapiendo na hipótese de constituição de provas ou saneamento quando da sua insuficiência?

Em resposta, o presente trabalho tem por finalidade analisar a possibilidade jurídica da utilização da ata notarial no procedimento de usucapião extrajudicial como ferramenta de constituição de provas ou saneamento, quando estas insuficientes e, sobretudo, garantir segurança jurídica.

Além disso, o presente artigo visa arguir o contexto histórico da usucapião, da ata notarial, e compreender objetivamente técnicas de constatações de documentos, imagens, áudios, declarações de testemunhas e outras provas juridicamente possíveis e aceitas no ordenamento jurídico, assim como analisar preliminarmente requisitos formais da usucapião extrajudicial.

2 INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Para compreensão da relevância da Ata Notarial no procedimento Extrajudicial de usucapião, necessita-se compreender claramente o tal instituto, bem como conceituá-lo, expor seus requisitos e abordar, mesmo que minimamente, as principais espécies e modalidades.

2.1 SÍNTESE HISTÓRICA DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

O direito romano apresentou as raízes históricas da usucapião. Foi com o advento da Lei das XII Tábuas que a matéria se consagrou como uma modalidade de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, com prazo de um ou dois anos.

De início a ação de usucapião era empregada com o objetivo de convalidar vícios de legitimação, desde que presente a boa-fé do possuidor, tendo em vista as inúmeras solenidades que envolviam a transmissão de bens.

Com o transcorrer do tempo, o possuidor passou a ter direito a uma espécie de prescrição aquisitiva, que serviria de defesa contra ações reivindicatórias.

Além disso, existiam leis que restringiam a aplicação da prescrição aquisitiva

da usucapião no direito romano. A Lei Atínia, por exemplo, proibia as coisas furtadas; as Leis Júlia e Plúcia impediam a usucapião de coisas obtidas pela violência, e a Lei Scribonia vedava a usucapião de servidões prediais.

No entanto, foi com o imperador Justiniano que se fundiram as regras da *longitemporispraescriptio* com as de usucapião, apresentando-se tal como se revela hoje.

Historicamente, a usucapião começou apenas sanando vícios no título aquisitivo, para em segundo plano, passar a atribuir a propriedade a quem tivesse o *animus domini*, que se traduz pela vontade de ser dono da coisa.

2.2 CONCEITO E REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Usucapião é o instituto jurídico que converte a posse em propriedade, consolidando-se o lapso temporal, a posse e o comportamento de dono da coisa, baseando-se também na continuidade e pacificidade do exercício da posse. Trata-se de um modo originário de aquisição.

A doutrina imobiliária apresenta o conceito do instituto da usucapião da seguinte forma:

Portanto, a usucapião é como o instrumento jurídico que visa o reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal (COUTO, 2016, p. 79).

Como se nota, a usucapião gera efeito constitutivo de direito, criando um título apto a modificar a propriedade formal.

Um ponto que merece destaque, é o fato de a usucapião apresentar-se em nosso sistema jurídico como uma das principais ferramentas de regularização fundiária.

Couto (2016) também ensina que a usucapião é o mais antigo instrumento de regularização fundiária, ao conferir certeza jurídica a uma situação consolidada pelo tempo.

Acerca dos requisitos, Couto (2020) leciona que independentemente da espécie e modalidade pretendida, dois elementos devem ser observados: posse continuada e o tempo. Além disso, o bem deve ser passível de seu usucapido.

Não obstante, a posse que se converte em propriedade, trata-se da *ad usucapionem*, que se traduz como posse qualificada. Para isso, é necessário que a posse seja exercida sempre com o *animus domini*, de forma mansa, pacífica e ininterrupta.

Segundo Brandelli (2016), cada modalidade de usucapião representa um lapso temporal a ser observado e documentos a serem levantados. Isso significa dizer que, dependendo da espécie pretendida, a ata notarial deverá observar os requisitos intrínsecos àquela pretensa modalidade.

Resumidamente, Dantas (1979, p. 26), explica que “o tempo transforma em domínio a posse, consolidando o direito daquele que possui [...]”. Essa transformação da posse em domínio, pelo simples fluxo do tempo, constitui o que se chama de usucapião”.

2.3 ASPECTO SOCIECONÔMICO DA USUCAPIÃO

Outro ponto importante da usucapião, é seu aspecto socioeconômico. Conforme ensina Loureiro (2018), os benefícios sociais e econômicos proporcionados pela propriedade formal podem ser diversos. Para a pessoa física, podemos destacar o fato do direito à propriedade, que está diretamente relacionada à dignidade da pessoa humana.

Além disso, a propriedade regularmente instituída significa valorização de patrimônio, movimentação de riqueza, ou, simplesmente, direito à moradia e ao trabalho.

Para o Estado, o benefício pode ser ainda maior. A propriedade regularmente inscrita no Registro de Imóveis representa segurança jurídica nas relações imobiliárias. Na mesma linha, o município arrecada impostos, a economia local é fomentada, o comprador de boa-fé tem segurança para contratar, e, sobretudo, o judiciário afasta demandas desnecessárias.

2.4 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

O ordenamento jurídico dispõe de diversas modalidades de usucapião. No entanto, destaca-se as principais delas, quais sejam, ordinária, extraordinária, especial rural, especial urbano e coletivo.

Ordinário: Esta modalidade está prevista no art. 1.242 do Código Civil (lei 10.406/02), e para configurá-la, é necessária a posse do imóvel por 10 anos ininterruptos, sem oposição. Neste caso a usucapião ordinária exige de boa fé e justo título. Há casos que poderão ser reduzidos pela metade, quando o proprietário adquiriu o imóvel, registrado em cartório e cancelado posteriormente, ou se o mesmo estabelecer moradia no imóvel ou torná-lo economicamente produtivo.

Extraordinário: Conforme se extrai do art. 1.238 do Código Civil, é necessária a posse de forma pacífica por 15 anos ininterruptos para se ter o direito à usucapião extraordinária. O prazo é diminuído para 10 anos quando o possuidor residir no imóvel e realizar obras ou serviços de caráter produtivo no bem. Nesta modalidade independe de justo título.

Especial Rural: Esta modalidade está disposta no Artigo 1.239 do Código Civil, e se configura para aquele que utilizou do imóvel por 5 anos, em área rural de no máximo 50 hectares ininterruptos e sem oposição. É necessário que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Especial Urbano: Previsto no Artigo 1240 do Código Civil, o direito à usucapião especial urbana é definido a quem estiver residindo em imóvel urbano por moradia comprovadamente, por 5 anos ininterruptos sem oposição, com área no máximo de 250 metros quadrados. Tal regra não se aplica caso o possuidor tenha propriedade de outro imóvel.

Coletivo: O 10º artigo da lei 10.257/01 define que os núcleos urbanos informais existentes, sem oposição há mais de cinco anos e com área não superior a 250 metros quadrados por possuidor gera direito a usucapião coletivo.

Em sede de ata notarial, cada uma das citadas modalidades possui requisitos próprios para serem constatadas.

3 ATA NOTARIAL

Ata Notarial é um documento elaborado e revestido de fé pública, onde o Tabelião de Notas constata um fato ou o seu modo de existir. Segundo Couto (2020, p. 193), “A ata notarial é o instrumento utilizado pelo Tabelião de Notas para constar, com a fé pública que a lei lhe outorgou, fatos, coisas, pessoas ou situações, por ele presenciados, com seus sentidos. O tabelião de notas apreende um fato ou uma situação e transforma em documento escrito”.

Compreende-se que a ata notarial, na prática forense, é um dos meios de provas mais eficazes que nosso ordenamento jurídico oferece, ainda que lhe seja de pouca notoriedade.

3.1 O SURGIMENTO DO INSTRUMENTO DA ATA NOTARIAL

A palavra ata tem a sua origem no latim *acta*, que significa “coisas feitas”, uma das primeiras formas de documentar algum fato ocorrido.

Segundo Ieciona Loureiro (2018), ata notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência, ou o seu estado.

Muito embora o documento público da ata notarial pareça uma ferramenta jurídica recente, ela é tão antiga quanto a função notarial, tendo primeiros relatos por intermédio dos escribas egípcios, figura antepassada do notário.

Os escribas pertenciam à categoria mais privilegiada de funcionários e recebiam uma formação cultural muito específica. Foram eles que redigiram documentos legais para a monarquia, registrando todas as atividades privadas.

No entanto, sua função era apenas um editor, narrando através de seus sentidos o que ele havia capturado, e por não ter credibilidade pública, ele não tinha o direito de verificação.

A história brasileira relata que a primeira ata notarial lavrada em solo brasileiro, foi redigida por Pêro Vaz de Caminha, que era o escrivão das Forças Armadas Portuguesa, e em sua redação estava a descoberta e a posse de novas terras, que ficou conhecida como o “registro de nascimento” do Brasil.

Após isso, a ata notarial em sua concepção mais pura perdeu notoriedade. Somente após o advento da Lei 8.935 (Lei dos Notários e Registradores), que o documento retornou ao cenário jurídico, pois, anteriormente a essa Lei, só havia previsões pontuais em alguns Estados da Federação.

De fato, a ata notarial já existia a muito tempo e tinha sua função genérica na autenticação de fatos. O novo Código de Processo Civil levantou a importância da ata notarial, dedicando uma Seção, no Capítulo XII, que corresponde somente às provas.

Ademais, o art. 1.071 da Lei 13.105/2015, também introduziu na Lei de

Registros Públicos (Lei 6.015/73) o art. 216-A, que versa sobre o procedimento de usucapião extrajudicial, onde prevê a ata notarial como documento essencial.

3.2 FORÇA PROBANTE DA ATA NOTARIAL NO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como dito anteriormente, a Ata Notarial é um documento elaborado e revestido de fé pública, onde o Tabelião de Notas constata um fato ou o seu modo de existir.

Especificamente, no tocante à Usucapião, a Ata Notarial apresenta-se como meio de provas que exteriorizam a posse, sua qualidade e continuidade. Não possuindo requisitos próprios, a Ata Notarial deverá observar, no que couber, aqueles elencados para lavratura da Escritura Pública, nos termos do Artigo 215 e seguintes.

No entanto, com previsão no art. 384, do CPC/2015, bem como nos incisos III, dos Artigos 6º e 7º, da Lei n. 8.935/94, a Ata Notarial para fins de usucapião será lavrada a requerimento do usucapiente, nos termos do Inciso I, Art. 4º, do Provimento 65/CNJ-2017.

Não obstante, cada unidade federativa tem a prerrogativa de pormenorizar o provimento nacional. No estado de Rondônia, incube ao Provimento 21/2017-GCJ/RO melhor regulamentar o procedimento. Importa destacar que as normas regulamentadoras asseguram o princípio da territorialidade para atestação de fatos que versem sobre a posse do imóvel usucapiendo.

Somente o Tabelião de Notas do município que se situa o imóvel poderá diligenciar constatações. Preceitua os provimentos que o Tabelião de Notas poderá investir em diligência *in loco*, com fito de constatar fatos, verificar existência ou não de edificações e benfeitorias, assim como tirar fotografias, coletar declarações de vizinhos, testemunhas e o que mais necessário for.

Nobre (2018) assevera que a ata notarial para fins de usucapião é *sui generis*, pois ela envolve o exame documental, a coleta de declarações do usucapiente e de terceiros, assim como apresenta resumidamente pré-qualificação do futuro pedido a ser feito ao Registrador de Imóveis.

Via de regra, antes do advento do Provimento 65/CNJ-2017, não comportaria na ata um conteúdo fora da constatação do Tabelião, ou seja, somente fatos em que o tabelião pudesse constatar por seus sentidos pessoas poderiam ser reduzidas a termos.

Com o advento do novo provimento regrador, a Ata Notarial poderá valer-se de declarações, seja do usucapiente, vizinhos ou de qualquer interessado. No mais, a Ata Notarial para fins de usucapião conterá provas demonstrativas do exercício da posse.

Conforme permissivo disposto no Art. 369, do CPC, poderá ser empregado todos os meios legais e moralmente legítimos, ainda que não especificados no diploma processual, para provar a verdade em que se funda um pedido. Posto isso, poderá compor o conjunto probatório a ser constatado na Ata, o seguinte: contratos, recibos, notas fiscais, histórico de consumo e serviço, talão de consumo de energia e água, IPTU's, assim como declarações de vizinhos, testemunhas e do próprio solicitante.

A ata notarial pode e deve ser utilizada em processos judiciais de usucapião, pois colabora muito com a orientação da prova e agiliza os procedimentos judiciais.

Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo exarou entendimento acerca da necessidade da ata notarial no procedimento da usucapião extrajudicial, corroborando com a inteligência do comando normativo avençado no Provimento 65/2017-CNJ. Na ocasião, questionou-se a relevância da ata notarial para o procedimento.

4. ASPECTOS PRÁTICOS DA ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Urge destacar a necessidade de expertise do Tabelião de Notas nas constatações, bem como apontar a peculiaridade que cinge a ata notarial de constatação de posse, uma vez que a mesma é composta por declarações e constatações de fatos colhidos pelo Tabelião. A principal razão pela qual a Ata Notarial está prevista no procedimento extrajudicial da usucapião, é proporcionar segurança jurídica em todos os aspectos, inclusive ao Oficial Registrador de Imóveis, quem promoverá ou não o reconhecimento do direito pleiteado.

Com diversas modalidades de usucapião previstas na legislação pátria, a ata notarial deverá observar as peculiaridades de cada uma delas. A título de exemplo, insurge a usucapião constitucional rural, que possui requisitos próprios, quais sejam: lapso temporal de 5 anos, imóvel não superior a 250m² e que utilize-o para sua moradia ou de sua família, não ser proprietário de outro imóvel, área do imóvel inferior a 50 ha, tornar o imóvel produtivo por meio do trabalho e estabelecer moradia.

Ante tal modalidade, é necessário demonstrar na ata o preenchimento de todos os requisitos, valendo-se de documentos, fotografias do imóvel, peças técnicas de plantas e memoriais descritivos, assim como certidões negativas de registro de imóveis.

Noutro giro, apresenta-se a figura da usucapião na modalidade extraordinária, que independe de título e boa-fé, fazendo-se necessário apenas a demonstração do exercício da posse através de quaisquer documentos autênticos.

Assim, se faz necessária a compreensão de alguns aspectos práticos de constatação, formulando ao final do documento, um significativo conjunto probatório.

4.1 CONSTATAÇÕES DE CONTRATOS E TÍTULOS

Em modalidades de usucapião cuja posse é comprovada principalmente por títulos, contratos, recibos, termos e documentos particulares, o tabelião de notas deve se atentar em alguns aspectos, visando garantir a segurança jurídica. Vejamos o que deve ser observado.

Nos contratos, recibos, procurações e escrituras, deve-se analisar, primeiramente, a identificação das partes contratantes. Por conseguinte, observa-se a identificação do imóvel, tal como logradouro, número de lote, quadra, setor e área. Em hipótese de imóvel que sofreu atualização de identificação, deverá o tabelião certificar que aquela descrição constante no documento apresentado, trata-se do imóvel que será usucapido.

Para isso, o tabelião poderá valer-se de documentos técnicos expedidos pela prefeitura, constatando informações suficientes que lhe assegure certificar a alteração cadastral do imóvel.

Em seguida, o notário deverá verificar o local, data e as assinaturas apostas nos documentos. Revela-se mais seguro, em hipótese de documentos particulares, aqueles que possuem reconhecimento de firma dos signatários e ostentam selos digitais de fiscalização. Com este mecanismo, é possível a constatação da veracidade do reconhecimento das assinaturas.

Noutro giro, a escritura pública não registrada, que também demonstraria um exercício da posse, poderá ter sua autenticidade averiguada, posto que a mesma é identificada e registrada em livro e folhas nos Tabelionatos de Notas.

4.2 CONSTATAÇÕES DE PROVAS TESTEMUNHAIS

Indubitavelmente a prova testemunhal é de grande valia, principalmente nas hipóteses que carecem de títulos e contratos.

As testemunhas levantadas no Ata Notarial deverão atestar o exercício da posse, sua qualidade e continuidade. Para tanto, o tabelião deverá ater-se em garantir a oitiva das testemunhas de forma segura, preferencialmente separada do usucapiente, visando que ela testemunha não sofra induzimento ou qualquer tipo de constrangimento ou vício de consentimento.

Por se tratar de constatação do tabelião, este dotado de fé pública, a testemunha não precisará lançar assinatura na Ata Notarial.

4.3 CONSTAÇÕES DE DOCUMENTOS AVULSOS

Baseado na fé pública que reveste o Tabelião de Notas, a ata notarial para fins de usucapião pode trazer ao mundo jurídico a existência de documentos avulsos. Conforme dito alhures, a principal função da ata notarial é levantar as provas que exteriorizam a posse.

Nesta linha de pensamento, comprovantes de residência, notas fiscais, carnês de IPTU, antigos documentos públicos ou particulares, podem ser instrumentos de extrema relevância para formar um consolidado conjunto de provas. Urge destacar que as principais informações a serem verificadas nesses documentos é o endereço/logradouro do imóvel, bem como a data de expedição do documento.

As descrições desses documentos devem revelar claramente que o imóvel é o mesmo objeto da usucapião, que o titular do documento é o usucapiente, e que trata-se de documento antigo, compreendendo o lapso temporal da modalidade requerida.

4.4 CONSTATAÇÕES DE DECLARAÇÕES DO USUCAPIENTE

Conforme leciona Nobre (2018), a Ata Notarial para fins de usucapião é *sui generis*, vez que nela estará reduzida a termo tanto as constatações pessoais do tabelião, quanto às declarações do usucapiente.

Conforme permissivo normativo, a Ata Notarial conterá declarações do usucapiente, como, por exemplo, modalidade de usucapião a ser requerida, tempo de

posse que exerce sobre o imóvel, forma de aquisição, eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse, assim como a justa causa da usucapião em face das escrituras notariais.

Inobstante a isso, poderá conter na Ata Notarial declarações que visem justificar um vácuo probatório.

4.5 CONSTATAÇÕES DE FOTOGRAFIAS E IMAGENS

A Ata Notarial poderá alardear fotografias tiradas na diligência *in loco*. É sabido que os termos redigidos na Ata, advindos da constatação diligenciada, são suficientemente plenos, eis que legalmente o Notário é dotado de fé pública. Tudo o que constar transcrito na ata notarial, possui presunção relativa de veracidade.

Entretanto, apresentar fotografias no documento público gera demasiado conforto na autuação documental. Afinal, a principal finalidade de ata notarial é proporcionar conforto – no aspecto segurança – ao Oficial de Registro de Imóveis.

Atualmente, com as ferramentas tecnológicas disponíveis, o tabelião pode utilizar-se do avanço da tecnologia para garantir a eficácia da ata notarial em constatar a continuidade da posse e sua qualidade.

A título de exemplo dessas avançadas ferramentas tecnológicas, temos o conhecido navegador *Google Earth Pro*. Nela, o usuário percorre virtualmente todo globo terrestre. No tocante à Ata Notarial, o navegador localiza o imóvel usucapiendo, demonstrando suas coordenadas geográficas. O que torna válido a ferramenta, é o fato do mesmo possuir recursos de navegação em anos anteriores, através de imagens aferidas por satélites. Com isso, é possível constatar a questão da continuidade da posse sobre o imóvel.

Quando o usucapiente declara, por exemplo, que exerce posse sobre determinado imóvel pelo lapso temporal de 10 anos, ou que existe edificação e benfeitorias no lote, a ferramenta permite retroagir ao ano indicado e certificar a veracidade das declarações.

4.6 PRERROGATIVA PARA CONSTATAÇÃO DE DEMAIS PROVAS

O tabelião, profissional do Direito legalmente dotado de fé pública, possui a prerrogativa de constatar e transcrever em Ata Notarial tudo aquilo que julgar

necessário, conforme a necessidade do caso concreto.

É sabido que cada situação fática demonstra suas peculiaridades, razão pela qual o notário deverá analisar criteriosamente as situações que lhe são expostas e exercer seu mister com fito de garantir a segurança jurídica.

Assim, as constatações e declarações que devem constar em ata notarial, elencados nos provimentos regulamentares, não são taxativos, mas sim exemplificativos. Todo e qualquer fato, documento e situação passível de constatação humana, poderá ser objeto de verificação por parte do tabelião.

4.7 REQUISITOS DA ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Há requisitos a serem observados na elaboração da ata notarial para fins de usucapião. O provimento 65/2017 - CNJ estabelece em seu artigo 4º, inciso I, um rol de informações obrigatórias:

- I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:
 - a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
 - b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
 - c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
 - d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - f) o valor do imóvel;
 - g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes (BRASIL, 2017).

Cumpre destacar pontualmente cada quesito. A alínea “a” estabelece que a descrição do imóvel na ata notarial deve ser suficiente para identificar precisamente o imóvel usucapiendo. Deve constar ainda na descrição do imóvel eventual existência de benfeitorias, bem como a relação de confrontantes. Sobretudo, a descrição do imóvel na ata notarial deve representar a situação fática do bem.

Já na alínea “b”, é dever do usucapiente prestar declarações acerca do tempo do exercício da posse. Declara-se, com isso, o início e qualidade da posse, assim

como eventuais questões que interromperam o lapso temporal do usucapiente. A declaração deste item deve estar pautada sempre em provas documentais. Talvez esta seja a principal questão a ser observada pelo tabelião de notas, afinal de contas, ele deverá interagir com os documentos antigos e constatar em ata, a data de expedição dos documentos que instruem o pedido. Jamais um procedimento de usucapião poderá ser baseado exclusivamente em meras declarações.

Por sua vez, a alínea “c” exige que conste em ata a informação da forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente. Sabe-se que a forma de ingresso no bem pode caracterizar ou não um requisito importante da usucapião, denominado *animus domini*. A intenção da norma é justamente distinguir a mera permissão do instituto da posse.

Por seu turno, a alínea “d” exige a declaração da modalidade da usucapião pretendida, bem como sua fundamentação jurídica. O Tabelião de Notas deve observar a pretensa modalidade, pois cada espécie de usucapião apresenta requisitos próprios. Na modalidade ordinária, por exemplo, deverá verificar a existência de justo título. Já a modalidade extraordinária, exige a constatação da posse por meio de documentos avulsos, sem força translativa. Tem-se como exemplo desses documentos avulsos, talões de energia elétrica e consumo de água, carnês de IPTU, notas fiscais, etc.

Na alínea “e”, se faz necessário constar a origem do imóvel usucapiendo. Deve ser informado na ata notarial se o imóvel possui matrícula imobiliária individualizada, se está inserido em dois ou mais lotes de terras, ou se o mesmo é oriundo de uma poligonal maior. Nesta última hipótese, parte do imóvel será usucapido, de modo que existirá área remanescente na matrícula da qual será destacada a área objeto do pedido.

Na alínea “f”, é necessário a informação acerca do valor do imóvel usucapiendo. Ainda que não exista obrigação de contratar perícia técnica para avaliar o imóvel, nada obsta que o usucapiente se utilize deste meio para prestar a informação mais acertada. Na falta do laudo de avaliação, o requerente poderá lançar mão do valor venal disponibilizado pela prefeitura municipal.

Por derradeiro, a alínea “g” consagra a prerrogativa do tabelião de notas de consignar outras informações que considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes. Conforme se extrai do comando normativo, o rol de informações é exemplificativo,

ficando ao critério do Tabelião de Notas a constatação de outras informações que entenda relevantes.

O Conselho Nacional de Justiça estabeleceu o provimento 65/2017 como parâmetro do procedimento da usucapião extrajudicial em todo território nacional. No entanto, cada unidade federativa poderá estabelecer o detalhamento desses comandos normativos. No Estado de Rondônia, o Provimento 21/2017 - CGJ/RO, nos artigos 1º ao 4º, cuida de esmiuçá-lo, senão vejamos:

Art. 1º A ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião será lavrada por Tabelião de Notas, de livre escolha da parte, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.935/94, e poderá ser requerida diretamente pelo interessado ou por advogado munido de procuração.

Art. 2º Para a lavratura, o Tabelião de Notas poderá, de ofício ou a requerimento do interessado, deslocar-se até o imóvel para verificar a exteriorização da posse, cabendo ao requerente, em qualquer hipótese, suportar os custos da diligência, nos termos do Código 208 da Tabela II, dos Ofícios de Tabelionatos de Notas, da Lei n. 2.936, de 26 de dezembro de 2012.

§ 1º Não sendo realizada diligência, o solicitante da usucapião e eventuais testemunhas devem comparecer no Cartório onde será lavrada a respectiva ata notarial.

§ 2º Na hipótese de se estender a área objeto da usucapião pelo território de mais de um Município, a ata notarial poderá ser lavrada por Tabelião de Notas em exercício em quaisquer deles, o qual poderá efetuar todas as diligências necessárias.

Art. 3º A ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas ou seu preposto deverá consignar, além de outras circunstâncias, conforme o caso:

I – as declarações de testemunha e/ou da parte interessada sobre:

- a) o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo;
- b) a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas;
- c) os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;
- d) o tempo de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;
- e) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;
- f) eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;
- g) conhecimento ou desconhecimento da existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- h) a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;
- i) o exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada; e
- j) quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.

II - a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73;

III - o valor de mercado aproximado do imóvel, declarado pelos interessados;

IV - a identificação do imóvel usucapiendo tanto quanto possível, aplicando-se à descrição as disposições relativas à escritura pública; e

V – a informação com respectivo número de consulta sobre a existência de decretação de indisponibilidade de bens imóveis ou direitos a eles relativos, constantes do banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de

Bens – CNIB, criado pelo Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ (RONDÔNIA, 2017).

O provimento 21/2017 – CGJ-RO atribui à ata notarial uma função secundária, pois, além de fazer constatações que exteriorizam a posse, deverá constar no documento outros elementos que apresentam resumidamente o pleito a ser requerido em sede de Registro de Imóveis.

Segundo ensina Nobre (2018), a ata notarial para fins de usucapião é um verdadeiro procedimento de justificação de posse, onde o tabelião de notas elabora o documento público de forma a produzir uma clara leitura das provas e requisitos inerentes da modalidade pretendida. Conforme supratranscrito, deverá o tabelião de notas elaborar a ata notarial de forma em que o registrador de imóveis fique o mais confortável e confiante possível para reconhecer a posse, e por consequência, a propriedade.

É necessário destacar a possibilidade da lavratura de mais de uma ata notarial para fins de usucapião. Conforme permissivo disposto no §7º, do Artigo 4º, do citado provimento 65/2017 - CNJ, é possível que o procedimento da usucapião seja instruído por quantas atas notarias e escrituras públicas declaratórias se fizerem necessárias.

Conforme ensinamento de Mello (2018), a ata notarial para fins de usucapião, tal como é apresentada pelos provimentos, revela-se como importante ferramenta jurídica para demonstração da posse, além de aludir resumidamente os elementos da usucapião pretendida. Em primeiro plano, tal documento público reúne provas passíveis de constatação humana. Em segunda esteira, a ata notarial registra declarações de pessoas interessadas, que se responsabilizam com exclusividade pela veracidade dos informes.

Insta salientar que os provimentos abalizadores deram uma roupagem nova ao instituto da ata notarial, dando-lhe uma atribuição secundária de pré-qualificação ao pedido da usucapião.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objeto deste trabalho baseou-se na realização de uma análise acerca da eficácia da ata notarial como meio de prova e como ferramenta para preenchimento de vácuo probatório, tudo na esteira da usucapião extrajudicial. O principal ponto estudado, foi a possibilidade jurídica da utilização da ata notarial em situações com

pífias provas documentais, pois tal documento público é revestido por presunção relativa de veracidade, o que significa dizer que Tabelião de Notas possui fé pública para fazer constatações de fatos jurídicos ou a dinâmica de seus acontecimentos, que serão tidos como idôneos.

Foram feitas breves considerações acerca das principais espécies de usucapião, bem como das técnicas de constatações mais usuais na prática forense do tabelião. A depender da modalidade de usucapião pretendida, tem-se um objetivo de documentos e informações para consignar em ata.

Portanto, consagrou-se neste trabalho que a Ata Notarial teve sua previsão normativa justamente para conferir segurança jurídica ao procedimento de usucapião extrajudicial, garantindo a confiabilidade de declarações, depoimentos, atestação da autenticidade de documentos, fotografias e tudo o que for passível de constatação humana.

A ferramenta jurídica da ata notarial para fins de usucapião passou por significativas evoluções. No entanto, certamente o principal avanço será vislumbrar o provimento 65/2017 - CNJ em lei federal, para, então, se ter um procedimento unificado, estabelecendo e delimitando técnicas de constatação, garantindo e obrigando a uniformidade em todo território nacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como ferramenta derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Salvador: Editora D'Plácido, 2016.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 3.ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial, Campinas, Editora Jus Podivm**. 2018.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**. 1.ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

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

DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Editora Rios, 1979.

MELLO, Henrique Ferras Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 2.ed. São Paulo: YK Editora, 2018.

BRASIL, CPC (2015), Lei no 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília: Senado, 2015.

BRASIL, CC (2002), Lei no 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília: Senado, 2015.

BRASIL, LRP (1973). Lei no 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Brasília: Senado, 1973.

BRASIL (1994). Lei no 8.935 de 18 de novembro de 1994. **Lei dos Serviços Notariais e de Registro**. Brasília: Senado, 1994.

BRASIL (2017). Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça de 14 de Dezembro de 2017. **Dispõe sobre procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro**. Brasília: 2017.

RONDÔNIA (2017). Provimento 021/2017 da Corregedoria Geral do Estado de Rondônia. **Dispõe sobre procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro no Estado de Rondônia**. Rondônia: 2017.