

**UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO DE CONFLITOS  
MESTRADO PROFISSIONAL**

**ALINE GRACIETE DE ARAÚJO MIRANDA**

**A IMPORTÂNCIA DO TABELIÃO DE NOTAS NA GESTÃO DE CONFLITOS  
FUNDIÁRIOS URBANOS E A CONCRETIZAÇÃO DA CIDADANIA POR MEIO DO  
DIREITO À MORADIA VIA USUCAPIÃO**

**ARARAQUARA - SP  
2024**

**ALINE GRACIETE DE ARAÚJO MIRANDA**

**A IMPORTÂNCIA DO TABELIÃO DE NOTAS NA GESTÃO DE CONFLITOS  
FUNDIÁRIOS URBANOS E A CONCRETIZAÇÃO DA CIDADANIA POR MEIO DO  
DIREITO À MORADIA VIA USUCAPIÃO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, curso de Mestrado Profissional, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito.

**Linha de pesquisa:** Poder judiciário e Gestão de Conflito.

**Orientador:** Prof. Dr. Augusto Martinez Perez Filho.

**ARARAQUARA – SP  
2024**

## FICHA CATALOGRÁFICA

M64i Miranda, Aline Graciete de Araújo

A importância do tabelião de notas na gestão de conflitos fundiários urbanos e a concretização da cidadania por meio do direito à moradia via usucapião/Aline Graciete de Araújo Miranda. – Araraquara: Universidade de Araraquara, 2024.  
88f.

Dissertação (Mestrado)- Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de Conflitos - Universidade de Araraquara-UNIARA

Orientador: Prof. Dr. Augusto Martinez Perez Filho

1. Cidadania. 2. Tabelião de notas. 3. Gestão de conflitos. 4. Direito à moradia. 5. Usucapião. I. Título.

CDU 340

# FOLHA DE APROVAÇÃO

ALINE GRACIETE DE ARAÚJO MIRANDA

## A IMPORTÂNCIA DO TABELIÃO DE NOTAS NA GESTÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS URBANOS E A CONCRETIZAÇÃO DA CIDADANIA POR MEIO DO DIREITO À MORADIA VIA USUCAPIÃO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, curso de Mestrado Profissional da Universidade de Araraquara – UNIARA, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito e Gestão de Conflitos.

Araraquara, 19 de novembro de 2024

Membros componentes da Banca Examinadora:

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** AUGUSTO MARTINEZ PEREZ FILHO  
Data: 17/02/2025 19:00:49-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

**Presidente e Orientador:** Prof. Dr. Augusto Martinez Perez Filho  
Universidade de Araraquara.

JULIO CESAR  
FRANCESCHET:3017690  
0837

Assinado de forma digital por  
JULIO CESAR  
FRANCESCHET:30176900837  
Dados: 2025.02.18 08:50:14-03'00'

**Membro Titular:** Prof. Dr. Júlio César Franceschet  
Universidade de Araraquara.

Lucas de  
Souza Lehfeld

Assinado de forma digital  
por Lucas de Souza Lehfeld  
Dados: 2025.02.20 10:19:51  
.03'00'

**Membro Titular:** Prof. Dr. Lucas de Souza Lehfeld  
Centro Universitário Barão de Mauá.

**Local:** Universidade de Araraquara

## DEDICATÓRIA

Dedico o presente trabalho às pessoas que me deram o suporte necessário nessa caminhada: meu esposo Everton Victor Nascimento, que me acompanhou em cada longa viagem para as aulas presenciais e cuidou do nosso Miguel enquanto eu me dedicava ao mestrado, minha mãe Maria Maraiza de Araújo Miranda, que cuidou do Miguel cada vez que eu tinha que viajar, e os meus funcionários, que sempre cuidaram com carinho e responsabilidade das serventias extrajudiciais pelas quais sou responsável. Sem vocês eu não teria conseguido. Dedico também ao meu filho Miguel Araújo Miranda Nascimento, que me inspira e ensina a cada dia.

## **AGRADECIMENTOS**

Em primeiro lugar, agradeço a Deus por me permitir chegar até aqui. É tudo por ELE e para ELE.

Ao meu esposo que me acompanhou durante todo esse processo.

À minha mãe que deu todo o suporte necessário com Miguel em cada viagem para as aulas presenciais.

À minha equipe maravilhosa que, nas minhas ausências, sempre cuidou muito bem das serventias extrajudiciais pelas quais sou responsável.

Aos Primeiro e Segundo Registros de Imóveis e TJMG Comarca de Carangola/MG que contribuíram com informações de dados que embasaram a presente pesquisa.

Ao meu orientador, professor Dr. Augusto Martinez Perez Filho, pelo grande exemplo de pessoa que é e pelas suas valiosas orientações.

Aos professores Dr. Júlio César Franceschet e Dr. Lucas de Souza Lehfeld pelas preciosas observações quando da banca de qualificação, que enriqueceram significativamente essa pesquisa.

A todos os demais professores e colaboradores do Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara, que estiveram comigo em cada demanda e aprendizado dessa caminhada.

A todos os amigos discentes do programa.

## RESUMO

A presente pesquisa teve por escopo demonstrar a fundamental importância do tabelião de notas na gestão de conflitos fundiários urbanos e na realização da cidadania mediante a concretização do direito à moradia via usucapião. Trata-se de um tema atual e essencial à concretização da cidadania em sua vertente do direito à moradia trazida pela Constituição de 1988 – a Constituição Cidadã. O presente trabalho se propôs a responder à pergunta: como o tabelião de notas pode contribuir na gestão de conflitos fundiários urbanos e auxiliar na materialização do direito à moradia via usucapião? O objetivo geral foi analisar maneiras de concretizar a cidadania em sua faceta direito à moradia por meio de instrumentos lavrados pelo tabelião de notas. Os objetivos específicos foram: identificar instrumentos extrajudiciais capazes de atuar na gestão de conflitos fundiários urbanos e verificar o reflexo de tais medidas no âmbito da cidadania. Para tanto foi utilizada uma abordagem metodológica exploratória e analítica, a partir de fontes de pesquisa bibliográficas e documentais. O raciocínio científico empregado foi o hipotético-dedutivo, partindo-se de considerações gerais sobre o direito fundamental à moradia, para depois se explorar, de modo específico, o levantamento de dados junto à Comarca de Carangola/MG referentes aos processos/procedimentos de usucapião nos anos de 2022 e 2023, uma vez que a cidade escolhida representa a realidade de mais de 70% dos municípios brasileiros. Ao final, demonstrou-se como a ação do tabelião de notas frente às serventias extrajudiciais, além de ser relevante na gestão de conflitos fundiários urbanos, também contribui para a concretização da cidadania por meio do direito à moradia via usucapião. Além disso, foram sugeridas propostas de alterações legislativas para aprimoramento e celeridade no procedimento da usucapião, aumentando a competência do tabelião de notas para sua contribuição mais efetiva nos métodos judiciais e extrajudiciais de usucapião de forma a alcançar melhoria no sistema de acesso à Justiça.

**Palavras-chave:** Cidadania; Tabelião De Notas; Gestão de Conflitos; Direito à Moradia, Usucapião.

## ABSTRACT

The scope of this research was to demonstrate the fundamental importance of the notary in management urban land conflicts and in realizing citizenship through the realization of the right to housing, via adverse possession. This is a current and essential theme for the realization of citizenship in its right to housing aspect introduced by the 1988 Constitution – the Citizen Constitution. This work aims to answer the question: How can the notary contribute to the management of urban land conflicts and assist in the materialization of the right to housing via adverse possession? The general objective is to analyze ways of realizing citizenship in its right to housing aspect through instruments drawn up by the notary. The specific objectives are: to identify extrajudicial instruments capable of acting in the management of urban land conflicts and to verify the impact of such measures within the scope of citizenship. To this end, an exploratory and analytical methodological approach will be used, based on bibliographic and documentary research sources. The work seeks to corroborate or not the hypothesis initially raised. The scientific reasoning used is hypothetical-deductive, starting from general considerations about the fundamental right to housing, and then exploring, in a specific way, the collection of data from the District of Carangola/MG regarding adverse possession processes/procedures in years 2022 and 2023, since the chosen city represents the reality of more than 70% of Brazilian municipalities. In the end, the aim is to demonstrate how the action of the notary in the face of extrajudicial services, in addition to preventing urban land conflicts, also contributes to the realization of citizenship through the right to housing via adverse possession, as well as corroborating suggestions for proposed legislative changes to improve and speed up the procedure of usucapion, increasing the competence of the notary to make a more effective contribution to judicial and extrajudicial adverse possession procedures achieving an improvement in the system of access to justice through notaries.

**Keywords:** Citizenship; Notary Public; Conflict Management; Right to Housing, Adverse Possession.



## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> – Competências do Tabelionato de Notas.....	41
<b>Figura 2</b> – Capilaridade dos Cartórios.....	45
<b>Figura 3</b> – Número de cidades por faixa populacional.....	53
<b>Figura 4</b> – Processos novos em 2023 .....	57
<b>Figura 5</b> – Atas Notariais de 2007 a 2023 .....	57
<b>Figura 7</b> – Alteração proposta para o art.246 do CPC.....	66
<b>Figura 8</b> – Alteração proposta para o art. 384 do CPC.....	67

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> – Atas lavradas no 1º Ofício de Notas (Carangola/MG) .....	59
<b>Gráfico 2</b> – Procedimentos de usucapião extrajudicial protocolados (Carangola/MG) .....	60
<b>Gráfico 3</b> – Processos de usucapião distribuídos em Carangola/MG (2022-2023).....	60
<b>Gráfico 4</b> – Procedimentos de usucapião judiciais e extrajudiciais.....	61

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ANOREG	Associação dos Notários e Registradores do Brasil
Art.	Artigo
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CC ou CC/2002	Código Civil
CENSEC	Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados
CF	Constituição Federal
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
EC	Emenda Constitucional
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
MG	Minas Gerais
N.	Número
PL	Projeto de Lei
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJMG	Tribunal de Justiça de Minas Gerais

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>2. A CIDADANIA E O DIREITO À MORADIA .....</b>	<b>18</b>
2.1 A usucapião como instrumento de acesso à moradia e concretização da cidadania .....	26
2.2 O Tabelião de notas na gestão de conflitos e concretização da cidadania .....	35
<b>3. ATA NOTARIAL COMO INSTRUMENTO ÚTIL AOS PROCESSOS JUDICIAIS DE USUCAPIÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>4. RESULTADOS TEÓRICOS E PRÁTICOS.....</b>	<b>53</b>
4.1 Melhores práticas para a melhor utilização do tabelionato de notas nos processos judiciais de usucapião .....	54
4.2 Levantamento de dados <i>in loco</i> : comparativo dos efeitos da atuação dos tabelionatos de notas nos processos de usucapião na Comarca de Carangola/MG (2022-2023).....	58
4.3 Sugestões de propostas de alterações legislativas para celeridade no procedimento da usucapião .....	64
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>68</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO A – LEVANTAMENTO DE DADOS - 1º OFÍCIO DE NOTAS DE CARANGOLA/MG.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO B – LEVANTAMENTO DE DADOS – 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARANGOLA/MG.....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO C – LEVANTAMENTO DE DADOS – 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARANGOLA/MG.....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO D – LEVANTAMENTO DE DADOS TJMG.....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXO E – ANDAMENTO PROCESSUAL – PROCESSO SEM CITAÇÃO PESSOAL. ....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO F – ANDAMENTO PROCESSUAL – PROCESSO COM CITAÇÃO PESSOAL. ....</b>	<b>86</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Dentro da atuação do tabelião de notas, é fundamental sua importância no reconhecimento da propriedade imobiliária por meio da usucapião. Isso porque a ata notarial, que sempre existiu na atividade notarial, ganhou destaque e notoriedade com o CPC/2015, sendo expressamente elencada como meio de prova, além de instrumento de grande aplicabilidade no reconhecimento do direito.

Nesse contexto, a presente pesquisa foi movida pelo questionamento a seguir explicitado: como o tabelião de notas pode contribuir na gestão de conflitos fundiários urbanos e materializar o direito à moradia via usucapião?

Para responder ao questionamento supracitado, delimitou-se como objetivo geral analisar maneiras de concretizar a cidadania em sua faceta direito à moradia por meio de instrumentos lavrados pelo tabelião de notas.

A fim de materializar tal objetivo geral, foram perseguidos os seguintes objetivos específicos: identificar instrumentos extrajudiciais capazes de contribuir na gestão de conflitos fundiários urbanos e verificar o reflexo de tais medidas no âmbito da cidadania em sua faceta direito à moradia.

Nota-se que o tema é extremamente atualizado e conveniente. Pela leitura da Constituição Federal de 1988, a usucapião está inserida no ordenamento jurídico brasileiro como instrumento de Política Urbana e tem como objetivo garantir o acesso seguro ao direito fundamental à moradia digna, muitas vezes ligado ao direito de propriedade. Esses direitos também estão elencados na Carta Magna, sendo um instrumento para a promoção dos princípios da função social da propriedade e da cidade.

Dessa forma, a justificativa da presente pesquisa encontrou respaldo ao reforçar a importância da atividade notarial na gestão de litígios e na concretização da cidadania no que diz respeito ao direito à moradia quando ele se dá por meio da usucapião. A partir desse aspecto, foi possível destacar diversos benefícios, justificados em diferentes searas.

A relevância jurídica do estudo é evidente, uma vez que é significativo o número de propriedades as quais são regularizadas através da usucapião, sendo que o tabelião de notas tem papel relevante ao trazer maior celeridade ao seu processamento, mantendo a publicidade e a segurança jurídica no ato.

Em se tratando da relevância administrativa, a regularização de um imóvel pela usucapião permite recolhimento de impostos como IPTU e ITBI, o que proporciona mais receita aos cofres públicos.

No que diz respeito à relevância econômica, a regularização de um imóvel permite, além da sua valorização, a possibilidade de ele ser dado em garantia ou ainda de ser objeto de financiamento em venda futura, de maneira que haja movimento na economia.

Por sua vez, quanto à relevância social, a usucapião é o meio pelo qual se formalizam e se materializam direitos fundamentais de propriedade e moradia, sendo que a situação fática se reveste de segurança jurídica, de forma a garantir direitos constitucionalmente previstos.

Na relevância política, a usucapião está elencada, além da Constituição Federal e do Código Civil, no Estatuto da Cidade como instrumento de política urbana, demonstrando a sua importância e necessidade ao Município para, por meio de políticas públicas, trabalhar na regularização dos imóveis irregulares.

Por último, a pesquisa traz relevância cultural, uma vez que é da cultura do nosso país os cidadãos buscarem o “sonho da casa própria”; uma vez que muitos ainda não têm esse “sonho” formalizado juridicamente, a usucapião permite essa formalização.

Nesse contexto, é importante evidenciar ainda que este trabalho apresenta contribuições enriquecedoras ao demonstrar como o tabelião de notas é um pacificador social e um meio para a concretização de direitos fundamentais, em especial o direito à moradia, e como ele pode contribuir de forma mais efetiva no procedimento da usucapião, trazendo algumas sugestões de alterações legislativas.

Em sintonia com o problema e justificativas previamente definidos, este trabalho foi realizado por meio de uma abordagem metodológica exploratória e analítica, a partir de fontes de pesquisa bibliográficas e documentais. O raciocínio científico empregado foi o dedutivo, partindo-se de considerações gerais para questões particulares. Inicialmente foram apresentados argumentos legítimos relacionados à concretização da cidadania em sua face direito de moradia e a formalização desse direito por meio da usucapião. Em seguida foi exposto como instrumentos públicos lavrados pelo tabelião de notas auxiliam na gestão de conflitos dentro dos processos judiciais de usucapião. Posteriormente partiu-se para os argumentos particulares, de modo específico o levantamento de dados junto à Comarca de Carangola/MG referentes aos processos/procedimentos de usucapião nos anos de 2022 e 2023.

Optou-se pelo método dedutivo em razão do rigor metodológico possível de ser atingido a partir de premissas que validam as conclusões alcançadas pelo estudo, mediante raciocínio lógico, reduzindo substancialmente eventual margem de erro. Trata-

se de método há muito utilizado e que pode ser empregado com segurança na área das ciências jurídicas, com a vantagem de se obter conclusões objetivas, ao final do trabalho, por ocasião das considerações finais.

Ao final, os problemas identificados ao longo do trabalho foram enfrentados mediante a sugestão de produção técnica que visa reduzir o tempo de duração dos processos de usucapião no âmbito do Poder Judiciário.

Foi enfatizada a aplicação do ordenamento jurídico ao caso concreto, identificando como as normas, em sua redação atual, são aplicadas e o resultado produzido na efetivação da cidadania. Sendo assim, oportunidades de melhoria puderam ser apontadas ao texto legal bem como à dinâmica evidenciada no fluxo dos processos envolvendo o instituto da usucapião.

Ficou explicado como a intervenção do tabelião de notas auxilia na gestão de conflitos, pois o profissional corrobora maior celeridade no trâmite das ações da usucapião.

Buscou-se, ao longo da pesquisa, sistematizar os artigos legais incidentes em relação à usucapião, à luz da prática forense para, ao cabo, apontar sugestões de melhoria na gestão dessa espécie de conflito.

Da mesma maneira, houve preocupação em analisar o papel da melhoria na gestão de conflitos envolvendo o instituto da usucapião e seu impacto na concretização da cidadania, uma vez que significa a consubstanciação do direito à propriedade, elemento essencial à pacificação social, já que previne a violência, além de evitar instabilidade nas relações sociais, contribuindo para a garantia de direitos fundamentais, justiça social e a construção de sociedades mais coesas.

O trabalho foi realizado a partir do uso da técnica de pesquisa bibliográfica, do tipo exploratória. Isso foi utilizado com o intuito de permitir melhor definição do objeto da pergunta de pesquisa, lançando mão de paradigmas doutrinários e os confrontando com a realidade prática dos Tribunais, no caso, o Juízo da Comarca de Carangola/MG, além de casos verificados no tabelionato de notas daquela localidade.

O levantamento de dados, *in loco*, se deu junto ao 1º Ofício de Notas, aos 1º e 2º Registros de Imóveis e ao TJMG da Comarca de Carangola/MG, de forma a demonstrar, com números, a importância das atas notariais direcionadas aos procedimentos de usucapião judiciais ou extrajudiciais nos referidos anos e a quantidade de procedimentos de usucapião (judiciais e extrajudiciais) iniciados no mesmo período.

Sendo assim, o mencionado levantamento teve o objetivo de sustentar a premissa de que o tabelião de notas tem fundamental importância na gestão de conflitos fundiários urbanos e na realização da cidadania mediante a concretização do direito à moradia via usucapião, podendo sua atuação ser ainda mais expressiva nas demandas administrativas e principalmente nas judiciais relacionadas à aquisição da propriedade pela usucapião, uma vez que a duração do processo é significativamente reduzida.

A escolha da cidade e Comarca de Carangola/MG para a coleta de dados se deu em função de ser um município que reflete a realidade de mais de 70% das cidades brasileiras no tocante à quantidade de habitantes<sup>1</sup>. Isso porque a cidade de Carangola possui 31.240 (trinta e um mil, duzentos e quarenta) habitantes, segundo dados do IBGE (2022).

Inicialmente foi realizado um estudo acerca da cidadania em seu viés direito à moradia, apresentado no Capítulo 2. Nessa seção, buscou-se demonstrar a trajetória do direito à moradia até sua positividade bem como o conceito histórico de cidadania e sua inter-relação com aquele direito. Para esse raciocínio, o trabalho se ancorou em referenciais teóricos proporcionados por autores clássicos como Marshall e especialmente nos apontamentos de James Holston, em sua obra *Cidadania insurgente – Disjunções de democracia e da modernidade no Brasil* (2013), que traz um conceito mais atual de cidadania.

Na sequência, foi abordada a usucapião como instrumento de acesso à moradia e concretização da cidadania. Abordou-se então como a usucapião pode concretizar o direito fundamental à moradia e ainda foi investigado se tal direito se dá de forma digna. Dentro dessa perspectiva, os referenciais foram proporcionados principalmente por Venosa e Salles.

Na subseção seguinte, ainda dentro do Capítulo 2, foi apresentada e discutida a atuação do tabelião de notas na gestão de conflitos e na concretização da cidadania por meio da usucapião. Sendo assim, seu relevante papel na concretização desses direitos fundamentais foi abarcado com uma análise histórica da competência desses profissionais, demonstrando que, a cada dia que passa, mais serviços, antes exclusivos do poder judiciário, tornam-se concorrentes aos notários. Para embasar essa discussão, foram utilizados principalmente os referenciais teóricos proporcionados em especial pelo trabalho de Cappelletti e Garth.

---

<sup>1</sup> Cf. em Bischoff (2023).



No Capítulo 3, foi avaliado como a ata notarial é um instrumento útil ao processo judicial, em especial por diminuir o seu tempo de tramitação, além de sua obrigatoriedade nos procedimentos extrajudiciais de reconhecimento de usucapião. A principal obra que fundamentou essa linha de pensamento foi a de autoria de Rodrigues e Ferreira.

Finalmente, no Capítulo 4, demonstrou-se a relevância do tabelião de notas no processo de usucapião, seja judicial ou extrajudicial, na Comarca de Carangola/MG. Para comprová-la, recorreu-se a levantamento de dados, *in loco*, junto ao 1º Ofício de Notas, aos 1º e 2º Registros de Imóveis e ao TJMG da Comarca de Carangola/MG. Compõem as subseções do Capítulo os resultados da pesquisa bem como algumas sugestões de propostas de alterações legislativas para melhoria e celeridade no procedimento da usucapião, aumentando a competência do tabelião de notas para sua contribuição mais efetiva nos procedimentos tanto judiciais quanto extrajudiciais de forma a alcançar melhoria no sistema de acesso à justiça por meio dos notários.

O trabalho atendeu, desse modo, à Linha do Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, Poder Judiciário e Gestão de Conflitos, uma vez que visou a estudar como o tabelião de notas pode contribuir na gestão de conflitos fundiários urbanos em trâmite no Poder Judiciário, corroborando com a efetivação da cidadania, na medida em que instrumentaliza o direito à moradia via usucapião.

## 2. A CIDADANIA E O DIREITO À MORADIA

Na Grécia antiga já se falava em cidadania, para Stelges, a origem histórica da ideia de cidadania remonta à Grécia antiga, onde havia a figura do cidadão, que era aquele sujeito que participava das decisões políticas. Para os romanos, o conceito era similar: cidadão era quem participava do funcionamento da Cidade-Estado, ou seja, quem era titular dos direitos políticos. A queda do Império greco-romano pôs essa noção em risco e permitiu que ela fosse refeita e substituída inúmeras vezes, sempre conduzida por interesses privados (Stelges, 2002).

Diante das diversas mudanças nos interesses das sociedades e dos povos que sempre lutaram pela cidadania, o termo possui ampla pluralidade de significados. Dessa maneira, Botelho e Schwarcz afirmam que “não existe uma definição consensual ou mesmo análises definitivas da sua história”, mas volta-se à civilização grega essa ideia: “significados de liberdade, igualdade e virtudes republicanas, ainda hoje a ela associados” (Botelho; Schwarcz, 2012).

Com o surgimento do capitalismo, ao final da Idade Média, a burguesia, atendendo aos seus interesses de ampliação de poder, trouxe novamente a cidadania ao centro do cenário histórico, com a necessidade de sua ampliação e extensão a todo o conjunto de habitantes da nação (Stelges, 2002).

Em 1789, foi publicada na França a **Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão**, com o intuito de fortalecer a liberdade e a igualdade como direitos de todos. Essa Declaração teve um importante valor histórico porque possuiu caráter universal, apontou novos caminhos para toda a humanidade e influenciou os movimentos sociais e políticos da época que se dedicavam a conquistar a liberdade para os povos e os indivíduos (Dallari, 2004).

Em 1791, foi aprovada a primeira Constituição Francesa, que trazia a diferenciação entre “cidadania”, retomando a cidadania romana antiga, e “cidadania ativa”, a qual limitava aos cidadãos ativos o direito de participar da vida política. Então, não bastava ser cidadão para poder votar, ser votado e ocupar os cargos considerados mais importantes: era preciso, ainda, ser cidadão ativo (Dallari, 2004).

Para ser considerado cidadão ativo, no entanto, era necessário, por exemplo, ser homem, ser francês, não ser empregado, pagar uma contribuição equivalente a três jornadas cujo valor seria fixado pelo legislativo e integrar a guarda nacional dentro do seu município (Dallari, 2004).

Outros exemplos que contribuíram de forma significativa para a consolidação do modelo de Estado Social de Direito são: a Constituição do México de 1917 e a Constituição de Weimar de 1919. Assim, passa-se a exigir não a abstenção ou a mera presença do Estado para garantir a liberdade e a propriedade de alguns, mas sim um comportamento ativo que assegure aos indivíduos o usufruto de seus direitos (Ledur, 2009).

A Constituição do México foi pioneira em reconhecer os direitos fundamentais sociais. Em seguida, a Constituição de Weimar veio consolidar a ruptura com a ordem liberal até então vigente na Alemanha ao reconhecer os direitos fundamentais sociais.

É justamente no texto constitucional alemão que os direitos fundamentais preponderavam enquanto direitos subjetivos, *status* este até então controvertido, certamente em razão da precedência ainda atribuída aos poderes do Estado e não aos direitos fundamentais dos indivíduos (Ledur, 2009).

Seguindo o exemplo da Constituição do México e da Alemanha, outras normas de países europeus e da América assumiram paulatinamente a inclusão dos direitos sociais em seus textos.

No entanto, a luta pelo reconhecimento dos direitos sociais não se encerrou a partir da elaboração de textos constitucionais, sequer encontrou aí morada acolhedora que lhe permitisse atravessar o conturbado século XX (Novais, 2010). E esse, inclusive, é um problema que percorre nossos dias.

Para Marshall, “a cidadania é um *status* concedido àqueles que são membros integrais de uma comunidade. Todos aqueles que possuem o *status* são iguais com respeito aos direitos e obrigações pertinentes ao *status*” (Marshall, 1967).

Nas palavras de Cortina, a cidadania é um conceito mediador porque integra exigências de justiça e, ao mesmo tempo, faz referência aos que são membros da comunidade, une a racionalidade da justiça com o calor do sentimento de pertença”. Além disso, para a autora, a cidadania é primordialmente uma relação política entre um indivíduo e uma comunidade política, em virtude da qual o indivíduo é membro de pleno direito dessa comunidade e a ela deve lealdade permanente. O estatuto de cidadão é, em consequência, o reconhecimento oficial da integração do indivíduo na comunidade política, comunidade que, desde as origens da era moderna, adquire a forma de Estado nacional de direito (Cortina, 2005).

Na “cidadania social” de Marshall, ser cidadão é poder gozar, em uma comunidade política, não somente de direitos civis (que seriam as liberdades individuais)

ou de direitos políticos (ou de participação política), mas também ter acesso aos direitos denominados sociais, como trabalho, educação, moradia, saúde e benefícios sociais (Marshall, 1967).

Dessa maneira, cidadania social é o conceito que engloba esses direitos (dentre eles, o direito à moradia, objeto desta pesquisa) cuja proteção é garantida pelo Estado nacional entendido como Estado Social de Direito, e não mais como Estado Liberal (Cortina, 2005).

Em seu trabalho, Marshall aborda as características da ideia de cidadania divididas em três elementos: o civil, o político e o social. O autor justifica dessa forma a relevância do aspecto social ao tentar demonstrar que os direitos civis surgiram em primeiro lugar e se estabeleceram de modo um tanto semelhante à forma moderna que assumiram antes da entrada em vigor da primeira Lei de Reforma, em 1832. Os direitos políticos se seguiram aos civis, e a ampliação deles foi uma das principais características do século XIX, embora o princípio da cidadania política universal não tenha sido reconhecido senão em 1918. Os direitos sociais, por outro lado, quase que desapareceram no século XVIII e princípio do XIX. O ressurgimento destes começou com o desenvolvimento da educação primária pública, mas não foi senão no século XX que eles atingiram um plano de igualdade com os outros dois elementos da cidadania (Marshall, 1967).

Como visto, a sociedade evolui constantemente e tem passado por diversas transformações, particularmente nos últimos cinquenta anos. Isso reflete diretamente nas relações entre Estado e sociedade, reverberando e projetando tais reflexos no conceito de cidadania.

Chegando-se à linha de pensamento mais atual, James Holston bem pondera, em sua obra **Cidadania insurgente – Disjunções de democracia e da modernidade no Brasil** (2013), que todos os Estados Nacionais lutam para administrar as diferenças sociais de seus habitantes. O autor traz a situação brasileira como parâmetro, destacando que, desde a década de 1970, as classes trabalhadoras vêm reformulando, nas periferias da cidade, a cidadania insurgente. Holston (2013) complementa que as experiências nesses locais, especialmente na existência de moradias ilegais, estão ligadas diretamente com o novo contexto da cidadania urbana.

Dessa maneira, com base nas ideias do autor, nota-se que a distribuição substantiva da cidadania brasileira, analisada a partir do período do Brasil colônia, gerou uma diferenciação no país ao longo dos séculos, excluindo, dessa forma, parte da

população de direitos políticos, levando à insurgência de uma nova forma de cidadania contemporânea a partir da luta pelo direito à cidade.

No decorrer de sua obra, Holston (2013) demonstra que a expansão de direitos políticos está ligada à acelerada urbanização no Brasil ocorrida entre 1950-1980, uma vez que ela modificou os termos de cidadania e seus conflitos.

A urbanização trouxe alguns pontos positivos como a redução do analfabetismo, a ampliação da educação básica, a ampliação do acesso ao mercado de consumo e à propriedade. Assim, a construção de uma cidadania política independente em favor dos que antes eram excluídos passou a permitir que esses indivíduos pudessem lutar por seus direitos em espaços autônomos, como em periferias, de forma a conquistarem seus direitos políticos e serem tratados como cidadãos plenos (Holston, 2013).

Essa mudança de pensamento possibilitou a insurgência de um novo paradigma de cidadania urbana, dentro do qual está o anseio na busca pelo direito das cidades, em especial da regularização dos imóveis irregulares existentes em bairros de baixa renda.

No que se diz respeito a essa nova cidadania insurgente que o autor enxergou no Brasil, vale destacar o seu entendimento de que em geral, um regime de cidadania legítima e iguala diferenças ao mesmo tempo, e suas combinações específicas lhe conferem um caráter histórico. A formulação brasileira iguala as diferenças sociais no que se refere a afiliação nacional, porém legaliza algumas dessas diferenças como bases para distribuir de maneira diferenciada direitos e privilégios entre os cidadãos (Holston, 2013).

Nota-se, então, que os processos formadores da sociedade brasileira, desde a fase colonial até os dias atuais, apontam instrumentos empregados principalmente pela elite com a finalidade de assegurar a dominação política e econômica do país. Para assegurar essa dominação, a elite, valendo-se em especial do direito, acaba por expor a natureza desigual e inclusiva da cidadania daqueles que vivem nas cidades brasileiras.

Ainda de acordo com o pensamento de Holston (2013), historicamente, a maioria dos cidadãos brasileiros foi privada de direitos políticos e excluída da propriedade fundiária legal tendo como consequência a submissão a condições de habitação segregadas e alienadas da lei. Isso se deu em razão da industrialização tardia e do movimento desordenado para grandes cidades a partir dos anos 1950, ocasionando a construção de imóveis na periferia urbana e ensejando, dessa forma, a cidadania insurgente.

Esse novo conceito desestabiliza o regime histórico de opressão por meio de lutas de moradias, terra e vida digna. Revela, ademais, a fragilidade das cidades e dos direitos no Brasil.

Isso posto, fica evidente que o país não consegue proporcionar a cidadania para o seu povo e cria as cidadanias diferenciadas. Além disso, o fato de no Brasil, diferentemente de outros países, as garantias sociais terem ocorrido em momento posterior aos direitos civis e políticos acaba por explicar a cidadania insurgente.

Fica claro, segundo o entendimento de Holston (2013), que essa desigualdade estrutural ocasionada pela ordem de inversão do direito contribuiu diretamente para uma estrutura desigual, em que uma minoria detém a maior parte do poder político enquanto a maioria enfrenta condições precárias de vida.

Isso ocasiona, como já exposto, uma cidadania própria com diferença legal entre os cidadãos, como, por exemplo, com diferentes etnias, gênero, educação, profissão e renda, o que, segundo o autor, perpetua as desigualdades e prejudica grande parte da sociedade.

Sendo assim, a cidadania insurgente, vista do ponto de vista do direito fundamental à moradia, ilustra muito bem a condição dos cidadãos pertencentes às classes sociais menos favorecidas, os quais, desde o processo de urbanização, muitas vezes foram e ainda são levados a construir suas moradias em terrenos irregulares e precisam lutar para ter a regularização de seus imóveis. Essa ação vem ao encontro do tema central deste estudo, uma vez que a usucapião é uma forma de regularizar a propriedade imobiliária. A exposição feita até aqui permite vislumbrar com maior clareza as etapas percorridas pela sociedade brasileira que culminaram na criação do atual conceito de cidadania. Além disso, essa trajetória proporciona reflexões necessárias a respeito das mudanças estruturais do conceito de cidadania e também demonstra como a ilegalidade de imóveis não é um fato recente no Brasil, em especial na periferia.

Assim, dentre os mecanismos aprimorados na construção do sistema de justiça com o intuito de regularização imobiliária de forma a garantir direitos constitucionais, como o direito à propriedade e à moradia, temos o instituto da usucapião. Por meio dos processos que a envolvem, o tabelião de notas contribui de forma contundente na concretização da cidadania, ao regularizar um número significativo de propriedades, levando à formalização da propriedade e à materialização da moradia aos cidadãos, como será mostrado mais detalhadamente no próximo capítulo.

Após esse breve histórico acerca da cidadania e dos direitos sociais, passa-se a apresentar então o direito à moradia.

Como pôde ser observado, o direito à moradia está ligado à cidadania social e está no rol dos direitos sociais. Logo, pode-se dizer que ele está diretamente vinculado à existência humana.

A Constituição Federal (Brasil, 1988) traz em seu art. 6º o direito à moradia, que passou a integrar o rol dos direitos sociais somente no ano 2000 com a edição da EC/26. A positivação constitucional tardia desse direito, agregada a questões históricas e culturais, contribuiu para que o Brasil desenvolvesse um processo caracterizado pela diferença socioeconômica das populações, ligada a fatores habitacionais, ocasionando uma segregação socioespacial urbana.

A trajetória histórica dos direitos fundamentais reflete uma luta árdua em busca da limitação do poder estatal, uma vez que a positivação desses direitos decorre do seu progressivo reconhecimento na esfera do direito positivo bem como da paulatina afirmação, no campo ideológico, das ideias liberais e da dignidade humana (Luño, 2010).

Em relação aos direitos fundamentais, Sarlet, Marinoni e Mitidiero traz que a positivação destes direitos decorre do seu progressivo reconhecimento na esfera do direito positivo bem como, paulatina afirmação, no campo ideológico, dos ideais liberais e da dignidade humana. Ao longo do processo do reconhecimento e positivação, os direitos fundamentais experimentaram uma série de mudanças tanto no que diz respeito ao seu conteúdo, como também no que se refere a sua titularidade, eficácia e efetivação (Sarlet; Marinoni; Mitidiero, 2014).

Diante das diversas mudanças, a doutrina reconhece a existência de três dimensões de direitos fundamentais. Para Bedin, “os direitos fundamentais podem ser classificados como direito de primeira dimensão – direitos civis e políticos; direitos de segunda dimensão – direitos econômicos e sociais e culturais; e direitos de terceira dimensão – de solidariedade” (Bedin, 2002).

Considerando a classificação de Bedin, o direito à moradia se enquadra na segunda dimensão dos direitos fundamentais.

Sendo assim, por ser um direito fundamental, o direito à moradia apresenta as mesmas características dos outros, quais sejam: relatividade, imprescritibilidade, inalienabilidade, irrenunciabilidade, universalidade, indivisibilidade, interdependência, historicidade, vedação ao retrocesso, efetividade, inviolabilidade, complementaridade, concorrência e constitucionalização.

Dentre as características acima descritas, é importante frisar que o direito à moradia é universal, uma vez que qualquer indivíduo deve ter acesso a uma habitação digna. Apesar do caráter social desse direito, isso não impede a fruição dele por todos os seres humanos. Essa é uma característica relevante para a moradia, pois nem todos os direitos fundamentais possuem todas as características, principalmente a da universalidade (Mendes; Coelho; Branco, 2008).

Em relação à vedação ao retrocesso, ensina Canotilho que esse ponto também “alcança todos os direitos sociais, de modo que tem sido designado como proibição de contrarrevolução social ou revolução reacionária. Desse modo, uma vez obtido determinado grau de realização de um direito social, este passa a constituir um direito subjetivo” (Canotilho, 1998).

É um direito imprescritível por nunca deixar de ser exigível. Assim, não há de se falar em prescrição para as pretensões que envolvem o exercício do direito à moradia. Além disso, também possui a característica da aplicação imediata, assim como outros direitos sociais, no sentido de que, de acordo com Ingo Wolfgang Sarlet (2009), há algumas situações em que se torna indispensável a concretização pelo legislador, funcionando, assim, como mandamentos de otimização.

Sendo a moradia um direito fundamental de segunda geração, como ensina Bonavides (2015), esses direitos nasceram e funcionam como “uma extensão da esfera pública dos direitos das novas classes de sujeitos”, o que acarreta o surgimento de várias novas funções relacionadas ao bem-estar material excluído na ação estatal do estado liberal.

No entendimento de Ingo Sarlet, a Constituição Federal de 1988 reconheceu diversos direitos materialmente fundamentais como direitos sociais, “o que acaba por confundir a própria fundamentalidade dos direitos sociais, uma vez que esses direitos podem ter uma dimensão positiva, no sentido de prestação estatal, e uma dimensão negativa, no sentido de abstenção estatal” (Sarlet, 2009).

Ainda, segundo Sarlet, verifica-se, desde logo e na esteira do que já tem sido afirmado há algum tempo entre nós, que também os direitos sociais (sendo ou não tidos como direitos fundamentais) abrange tanto direitos prestacionais (positivos) quanto defensivos (negativos), partindo-se aqui do critério da natureza da posição jurídica subjetiva reconhecida ao titular do direito, bem como da circunstância de que os direitos negativos (notadamente os direitos de não intervenção na liberdade pessoal e nos bens fundamentais tutelados pela Constituição) apresentam uma dimensão “positiva” (já que



sua efetivação reclama uma atuação positiva do Estado e da sociedade) ao passo que os direitos e prestações (positivos) fundamentam também posições subjetivas “negativas”, notadamente quando se cuida de sua proteção contra ingerências indevidas por parte dos órgãos estatais, mas também por parte de organizações sociais e de particulares (Sarlet, 2008).

Percebe-se, então, que, considerando esse contexto, o direito à moradia, além do caráter positivo (prestacional), que exige a atuação positiva do Estado, também possui o caráter negativo (abstenção), de forma a impedir a atuação do Estado ou do particular a fim de dificultar ou barrar tal direito.

O direito à moradia foi introduzido no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 por meio da EC n. 26/2000. Antes dessa EC, o texto constitucional já fazia menção a esse direito. Pode-se citar, como exemplo, o artigo 24, inciso IX, que dispõe acerca da competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Outro exemplo é o art. 7º, inciso IV, também originário da constituinte de 1988, que, ao definir as necessidades básicas do trabalhador, incluiu a moradia. Mais um exemplo também ligado à moradia é a vinculação social da propriedade, presente na CF antes da EC n. 26/2000, em seu inciso XXIII do artigo 5º e inciso III do artigo 170.

A usucapião especial urbana rural, elencada nos artigos 183 e 191 da CF (Brasil, 1988), tem como requisito garantidor o direito à utilização para fins de moradia de área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, em área urbana, e de até cinquenta hectares, em área rural.

Dessa forma, o direito à moradia já demonstrava importância ao representar um dos requisitos para a concessão do título de propriedade, bem como a necessidade de a propriedade atender a sua função social. É importante frisar que o direito à moradia decorre também da concretização do princípio da dignidade da pessoa humana, conforme art. 1º, inciso III, CF/88.

Desse modo, nas palavras de Ingo Sarlet (2009/2010), o direito à moradia já era um direito materialmente fundamental antes mesmo de ser introduzido pela EC n. 26/2000, não só pelos dispositivos constitucionais acima expostos, mas também pelo fato de o Brasil já ser signatário do Pacto Internacional dos Direitos Sociais, Econômicos e Culturais de 1976.

Já para José Reginaldo de Lima Lopes, a habitação digna corresponde ao direito de ocupar um lugar no espaço e o direito às condições que tornem esse espaço uma moradia (Lopes, 1993). Em complemento, Ricardo Lobo Torres (1989) considera que “o direito à moradia é fundamental por ser uma condição mínima de existência”.

Apesar de o direito à moradia ser diferente do direito de propriedade, esta propriedade pode servir de moradia. A moradia é um direito autônomo, com âmbito de proteção e objetos próprios (Sarlet, 2009/2010).

Nota-se, do exposto até aqui, que a moradia, como direito social fundamental, pode assumir uma posição de preferência em relação ao direito de propriedade. Isso se dá em razão de a propriedade ser limitada pela sua função social. Nesse contexto, pode-se concluir que apenas as propriedades socialmente úteis são tuteladas constitucionalmente.

## **2.1 A usucapião como instrumento de acesso à moradia e concretização da cidadania**

Como visto anteriormente, antes de a CF/88 trazer o direito à moradia no rol dos direitos sociais, alguns dispositivos já cuidavam dele, ainda que de forma indireta. Dentre esses dispositivos ligados ao objeto da presente pesquisa, podemos trazer a função social da propriedade e a usucapião especial urbana, que têm como requisito para aquisição do imóvel a sua utilização como moradia.

A usucapião é um instituto que remonta à Antiguidade e, nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa (2003), ganhou real importância a partir do Direito Romano, com a “Lei das XII Tábuas”, 455 anos a.C. O autor ensina que “denomina-se usucapião o modo de aquisição de propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições” (Venosa, 2003). Tais condições são os requisitos previstos no ordenamento jurídico.

Por sua vez, Orlando Gomes assevera que a usucapião se fundamenta, eminentemente, na função social da propriedade, elevada a princípio em nossa atual Constituição Federal, no art. 5º, XXIII, sendo que o fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a das reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos (Gomes, 2010).

Para Nelson Luiz Pinto, a usucapião é um instituto utilizado para adquirir originariamente a propriedade decorrente da posse contínua do bem, obedecendo a um lapso temporal e respeitando os requisitos pré-definidos em lei (Pinto, 2005).

Já Flávio Tartuce e José Simão defendem que a usucapião é utilizada para adquirir o domínio ou outro direito real, além da propriedade, em virtude do preenchimento dos requisitos legais e pela posse prolongada do bem, resultando na transformação de uma situação de fato em uma situação jurídica (Simão; Tartuce, 2008).

Em relação à natureza jurídica, a doutrina majoritária entende que a usucapião é uma forma de prescrição aquisitiva. Em contrapartida, há doutrinadores, como Washington de Barros Monteiro, que a definem como um instituto semelhante à prescrição, porém não idêntico, buscando fundamento no direito alemão uma vez que aquele possui “vida própria, apresenta contornos que lhe são peculiares e é autônomo, malgrado inegáveis afinidades com a prescrição” (Monteiro, 2003).

Para Limongi França, a prescrição extingue a ação, atingindo indiretamente o direito, o qual também será extinto, porém a prescrição aquisitiva atua de forma contrária ao criar um direito (França, 1994).

Sua natureza, portanto, é declaratória, tendo em vista seu modo de aquisição da propriedade originário. Tanto os efeitos da sentença como os da decisão do oficial de registro de imóveis que decide o pedido de usucapião extrajudicial possuem eficácia *extunc*, ou seja, retroagem ao momento em que foram preenchidos os requisitos legais (Gonçalves, 2008).

Vale ressaltar que o instituto se justifica quanto ao sentido social quando da utilização do imóvel por terceiro não proprietário, ao tornar a terra produtiva ou ao utilizá-la para moradia, cumprindo a função social da propriedade (Venosa, 2004).

O modo de aquisição originário da propriedade decorre da desvinculação do adquirente com o proprietário anterior, não recebendo os ônus inscritos na propriedade no momento da transferência. Segundo entendimento de José Salles a relação jurídica decorrente da usucapião brota como direito novo, independentemente de qualquer vinculação do usucapiente com o proprietário anterior, o qual, se existir, não será o transmitente do bem, uma vez que na aquisição originária não há transmissão por interposta pessoa. A aquisição é direta, fazendo o adquirente, seu, o bem apropriado, sem que lhe seja transmitido por outrem (Salles, 1995).

Ademais, vale ressaltar que, por ter o instituto modo originário de aquisição da propriedade, não se faz necessário o recolhimento do imposto de transmissão de bens

imóveis por ato *inter vivos*. Para Farias e Rosenvald, como na usucapião o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato ferrador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v. g., hipoteca, servidão), não subsistirá o gravame perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas (Farias; Rosenvald, 2012).

Inúmeras espécies de usucapião estão previstas no ordenamento jurídico brasileiro, e todas elas têm como requisitos gerais ou comuns a posse e o tempo.

Antes de adentrar em cada uma, esses requisitos comuns que obrigatoriamente devem estar presentes para se alcançar a propriedade imobiliária por meio da usucapião serão brevemente relatados. Ressalva-se que cada espécie de usucapião possui outros requisitos, conforme analisados posteriormente.

Para Ebert Chamoun, a usucapião não é senão, em suma, a transformação da posse em propriedade pelo decurso do tempo (Chamoun *apud* Ribeiro, 1998).

Vale ressaltar que um dos mais importantes requisitos da usucapião é o qualitativo da posse, denominado pela doutrina como *animus domini*, que seria o “ânimo ou a intenção do dono”, tecnicamente traduzido como “pretensão do dono”. Além do *animus domini*, a posse deve ser continuada.

José Carlos de Moraes Salles expõe o porquê de a posse continuada levar à aquisição da propriedade ao explicar que todo bem, móvel ou imóvel, deve ter uma função social. Vale dizer, deve ser usado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades. Se o dono abandona esse bem; se se descuida no tocante à sua utilização, deixando-o sem uma destinação e se comportando desinteressadamente como se não fosse o proprietário, pode, com tal procedimento, proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar da aludida coisa. Essa posse, mansa e pacífica, por determinado tempo previsto em lei, será hábil a gerar a aquisição da propriedade por quem seja seu exercitador, porque interessa à coletividade a transformação e a sedimentação de tal situação de fato em situação de direito. (Salles, 1995).

Vale ressaltar que interessa à paz social a solidificação daquela situação de fato na pessoa do possuidor. Ao converter essa situação de direito, evita-se que a instabilidade do possuidor se eternize, de forma a não gerar discórdias e conflitos que afetem a harmonia da coletividade.

Conforme entendimento de Salles, o proprietário desidioso, ou seja, aquele que não cuida do que é seu, que deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele que, havendo-se apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, dela cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se sua fosse (Salles, 1995).

Nelson Luiz Pinto trata o *animus domini* como requisito psíquico e essencial para a configuração do instituto da usucapião ao descrever que este requisito psíquico é essencial, porque é o que permite o *animus rem sibi habendi*, excluindo todo contato físico com a coisa que não se faça acompanhar dele, como é o caso do detentor, já que lhe falta vontade de ter a coisa para si. O mesmo se diga com relação ao locatário, ao usufrutuário e ao credor pignoratício, que possuem a coisa com base num título que os obriga à restituição da mesma (Pinto, 1987).

Embora o elemento chamado psíquico seja importante, trata-se de mera decorrência da causa da posse. Portanto, para caracterizar-se o *animus domini*, não basta somente a vontade (do contrário, admitir-se-ia assim para o ladrão que sabe que a coisa não lhe pertence), sendo o elemento característico e identificador da posse *ad usucapiem* a causa *possessionis* ou, em outras palavras, o título em virtude do qual se exerce a posse. (Gomes, 2012).

Então, se a posse se funda em contrato, não há que se falar em *animus rem sibi habendi*, salvo se houver, posteriormente, inversão da causa de possuir (Pinto, 1987).

Portanto, preenchidos os pressupostos legais e constatada e provada a posse mansa e pacífica pelo decurso do tempo fixado em lei, o usucapiente adquirirá a propriedade do bem; “desaparece uma propriedade e surge outra; todavia, não se pode afirmar que tenha havido transmissão. Verificou-se modo originário de aquisição da propriedade” (Salles, 1995).

Em relação à posse, assim como a usucapião, trata-se de um instituto antigo que se encontrava já nas previsões da Lei das XII Tábuas. Nas palavras de Pontes de Miranda,

Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e alter, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação *erga omnes*; ou, melhor, real (Miranda, 2001, p.31).

No Direito romano, o possuidor era o sujeito que detivesse poder físico sobre a coisa e não havia poder superior. Duas são as principais teorias que tratam da posse como

instituto jurídico, sendo elas a teoria subjetiva, que advém de Friederich Karl Von Savigny, e a teoria objetiva, que foi desenvolvida por Rudolf Von Ihering.

Gomes explica que a teoria subjetiva traz a afirmação de que a posse se caracteriza pela reunião dos elementos *corpus e animus*, tratando-se do poder físico do sujeito sobre a coisa e da vontade do sujeito de obter a coisa para si. Já na teoria objetiva, o ponto fundamental é a destinação da coisa, ou seja, o critério de destinação econômica da coisa permite a posse (Gomes, 2012).

Sílvio de Salvo Venosa, em complemento, esclarece que:

Se alguém detém a coisa sabendo-a pertencer a outrem, não há *animus*, não existindo posse. Na teoria de Savigny, é o *animus* que distingue o possuidor do simples detentor. O elemento exterior, o *corpus*, não permite essa distinção, pois aos olhos de terceiros tanto o possuidor, como o detentor, tem relação aparentemente idêntica com a coisa (Venosa, 2013, p. 27).

No ordenamento jurídico brasileiro, a teoria em vigência é a objetiva, a qual está evidenciada pelo artigo 1.196 do Código Civil de 2002 que estabelece que: “[...] considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2002).

Nota-se que a posse qualificada com *animus domini* é um dos mais importantes requisitos considerados no instituto da usucapião, como Orlando Gomes explica:

A posse que conduz à Usucapião deve ser exercida com *animus domini*, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. a) O *animus domini* precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de Usucapião dos fâmulos da posse. [...] Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com *animus domini*. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse *animus*, não pode adquirir a propriedade por usucapião. [...] Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem (Gomes, 2012, p. 166).

Tartuce (2011) defende que a adoção da teoria de Ihering seria parcial, já que é possível visualizar, nas menções do *animus*, traços da teoria de Savigny, conforme os artigos 1.239 e 1.240 do CC de 2002:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 2002).

Após breves comentários acerca da posse, que é um dos requisitos em todas as espécies de usucapião, passamos a descrever sucintamente as modalidades desse instituto.

A primeira delas é a usucapião extraordinária, modalidade mais longa de usucapião, sendo de quinze anos, com possibilidade de redução para dez anos, caso o imóvel seja utilizado para moradia habitual ou tenham sido realizados obras ou serviços de caráter produtivo<sup>2</sup>.

Outra modalidade, prevista no art. 1.242<sup>3</sup> do Código Civil, é a usucapião ordinária, a qual atesta a aquisição do domínio pelo tempo determinado em dez anos, sem interrupção e de boa-fé, podendo o tempo ser reduzido para cinco anos, se estabelecido para moradia ou tenham sido realizados no imóvel investimentos de interesse social e econômico e desde que tenha sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do cartório competente.

Por sua vez, a usucapião especial urbana individual, com claro objetivo de pacificação social, constante no art. 183<sup>4</sup> da Constituição Federal, art. 1.240 do Código Civil e art. 9º do Estatuto da Cidade (todos os artigos mencionados possuem a mesma redação), tem o requisito tempo abrandado para a aquisição da propriedade; nesses casos o lapso temporal é de cinco anos.

Já a usucapião especial urbana coletiva, introduzida no ordenamento jurídico pelo art. 10<sup>5</sup> da Lei nº 10.257/2001, com nova redação dada pela Lei nº 13.465/2017, trata da usucapião em casos de núcleos coletivos urbanos informais.

---

<sup>2</sup> Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (Brasil, 2002).

<sup>3</sup> Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (Brasil, 2002).

<sup>4</sup> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (Brasil, 1988).

<sup>5</sup> Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião especial rural, também elencada na Constituição Federal em seu art. 191<sup>6</sup>, no Código Civil, art. 1.239, e na Lei nº 6.969/1981, dispõe o prazo de cinco anos se o imóvel rural tiver área de até cinquenta hectares e a terra for produtiva e utilizada para moradia.

Em se tratando de usucapião especial em propriedade menor que o módulo rural, o STJ tem aplicado o entendimento de que seria possível a aquisição de propriedade nesse caso por meio da usucapião especial rural (Vilhena, 2022).

Dessa maneira, o artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) (Brasil, 1964), que proíbe o parcelamento rural em áreas inferiores ao módulo da região, tem sido mitigado com o entendimento dos Tribunais Superiores, na busca, justamente, de respeitar a função social do instituto usucapião e de incentivar a produtividade.

Conforme apresentado anteriormente, o art. 191 da CF (Brasil, 1988) apresenta o limite máximo da área e não o mínimo, que vinha sendo aplicado por entendimento dominante.

No tocante à usucapião especial rural, os requisitos estabelecidos, nos termos do art. 191 da CF (Brasil, 1988) completado pelo art. 1.239 do CC (Brasil, 2002), são: comprovação da posse por 5 anos, imóvel localizado em zona rural, área não superior a 50 hectares, imóvel produtivo pelo trabalho próprio ou da família tendo nela moradia, possuidor não ter outro imóvel. Dessa forma, é completamente possível a ocorrência da usucapião especial em propriedade menor que o módulo rural da região.

Quanto à usucapião indígena, o art. 33<sup>7</sup> do Estatuto do Índio (Brasil, 1973) traz que a propriedade será constituída se respeitado o prazo de dez anos e a terra com até cinquenta hectares.

---

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes (Brasil, 2001).

<sup>6</sup> Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (Brasil, 1988).

<sup>7</sup> Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.



Para adquirir a propriedade através dessa modalidade, o possuidor deve ser indígena, a área não pode ter mais que 50 hectares e é necessário o tempo mínimo de 10 anos de posse, aspecto que a coloca em desvantagem em relação à usucapião rural especial, a qual exige o lapso de 5 (cinco) anos. Isso porque a maioria das terras indígenas se encontram na zona rural, o que torna mais vantajosa a modalidade da usucapião rural especial.

Vale ressaltar que tal modalidade de usucapião não se refere às terras indígenas e sim às terras particulares ocupadas por indígenas<sup>8</sup>.

Por seu turno, a modalidade de usucapião de comunidades quilombolas, pouco utilizada, permanece aplicável em algumas áreas e está expressa no ato de disposições Constitucionais Transitórias<sup>9</sup>.

É interessante notar, por fim, que a modalidade de usucapião que exige menor lapso temporal é a entre ex-cônjuges ou ex-companheiros (usucapião familiar ou conjugal), também denominada de por abandono de lar, sendo o prazo de dois anos<sup>10</sup>. O

---

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (Brasil, 1973).

<sup>8</sup> Art. 231. São reconhecidos aos índios sua organização social, costumes, línguas, crenças e tradições, e os direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam, competindo à União demarcá-las, proteger e fazer respeitar todos os seus bens.

§ 1º São terras tradicionalmente ocupadas pelos índios as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários a seu bem-estar e as necessárias a sua reprodução física e cultural, segundo seus usos, costumes e tradições.

§ 2º As terras tradicionalmente ocupadas pelos índios destinam-se a sua posse permanente, cabendo-lhes o usufruto exclusivo das riquezas do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes.

§ 3º O aproveitamento dos recursos hídricos, incluídos os potenciais energéticos, a pesquisa e a lavra das riquezas minerais em terras indígenas só podem ser efetivadas com autorização do Congresso Nacional, ouvidas as comunidades afetadas, ficando-lhes assegurada participação nos resultados da lavra, na forma da lei.

§ 4º As terras de que trata este artigo são inalienáveis e indisponíveis, e os direitos sobre elas, imprescritíveis.

§ 5º É vedada a remoção dos grupos indígenas de suas terras, salvo, “ad referendum” do Congresso Nacional, em caso de catástrofe ou epidemia que ponha em risco sua população, ou no interesse da soberania do País, após deliberação do Congresso Nacional, garantido, em qualquer hipótese, o retorno imediato logo que cesse o risco.

§ 6º São nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse das terras a que se refere este artigo, ou a exploração das riquezas naturais do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes, ressalvado relevante interesse público da União, segundo o que dispuser lei complementar, não gerando a nulidade e a extinção direito a indenização ou a ações contra a União, salvo, na forma da lei, quanto às benfeitorias derivadas da ocupação de boa-fé.

§ 7º Não se aplica às terras indígenas o disposto no art. 174, § 3º e § 4º (Brasil, 1988).

<sup>9</sup> Art. 68. Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos (Brasil, 1988).

<sup>10</sup> Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua

objetivo desta modalidade é a proteção daquele que foi abandonado pelo parceiro e permaneceu no imóvel que dividia com ele, sem qualquer retorno do ex-cônjuge ou ex-companheiro.

Após as considerações das espécies de usucapião existentes em nosso ordenamento jurídico, conclui-se que o principal bem protegido é o direito à moradia. Segundo Uadi Lammêgo Bulos,

[...] percebe-se que o direito à moradia é um direito essencial, já há muito tempo fazendo parte do texto constitucional, agora robustecido com sua expressa menção no elenco do artigo 6º; proporcionando, no mínimo, a facilitação da exigência de sua concretização. Os direitos sociais também funcionam para garantir que o patrimônio humano seja preservado (Bulos, 2009, p.422).

Dessa maneira, fica evidente como o direito à moradia está pontualmente ligado ao tema central do presente trabalho. Isso porque, na grande maioria dos tipos de usucapião, ora a moradia é trazida como requisito para que ela ocorra, ora é elemento de diminuição do lapso temporal para a aquisição da propriedade imobiliária por meio de tal instrumento.

Pode-se dizer, então, que o requisito da moradia está presente na usucapião especial urbana, na especial rural e naquela por abandono do lar e é elemento de redução do lapso temporal tanto na usucapião extraordinária, reduzindo de quinze para dez anos, quanto na ordinária, respeitando-se outros requisitos como acima descritos, de dez para cinco anos o tempo da posse mansa e pacífica com *animus domini* para a aquisição da propriedade imobiliária.

Como visto, a questão da regularização fundiária está presente em muitos países, incluindo o Brasil, e é um desafio, já que infelizmente a ocupação irregular de imóveis é corriqueira em diversas regiões. Diante dessa realidade, o instituto da usucapião, como anteriormente apontado, surge enquanto importante ferramenta jurídica para promover a regularização da posse e da propriedade desses imóveis. Dessa forma, o procedimento contribui na promoção da justiça social e na garantia do direito à moradia digna.

Vários aspectos positivos surgem quando um imóvel é regularizado pelo instituto da usucapião, impactando diretamente a vida do cidadão. Destaca-se, por

---

moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (Brasil, 2002).

exemplo, a inclusão social do cidadão, em especial daquele de baixa renda, uma vez que a regularização possibilita o acesso à moradia digna e reduz a desigualdade urbana, promove o desenvolvimento urbano sustentável agindo diretamente nos assentamentos informais e a oferta de serviços públicos essenciais, como água, energia elétrica e saneamento básico. Além disso, traz segurança jurídica ao formalizar o direito à propriedade de forma a evitar conflitos de terra.

Ao ter o título de propriedade imobiliária declarado pelo Poder Judiciário por meio da usucapião, os ocupantes de terras têm legitimada a sua posse perante terceiros, o que acaba por pacificar disputas de terra e estabelecer critérios objetivos para a ocupação e o uso do solo.

Por fim, não se pode deixar de falar da questão econômica. O imóvel regularizado cria um ambiente propício a investimentos privados diante da possibilidade dele ser dado em garantia ou ainda de ser objeto de financiamento em venda futura, permite recolhimento de impostos como IPTU e ITBI e facilita o desenvolvimento de atividades produtivas nas áreas regularizadas de maneira que haja movimento na economia.

Após feita a ligação da usucapião como instrumento de acesso à moradia e à concretização da cidadania, no próximo tópico, é abordada a importância do tabelião de notas nesse procedimento e sua contribuição na gestão de conflitos.

## **2.2 O Tabelião de notas na gestão de conflitos e concretização da cidadania**

Não dá para falar em cidadania sem passar pelo acesso à justiça. A terminologia “acesso à justiça” está diretamente ligada a questões distintas, abarcando desde o exercício da cidadania e sua efetiva obtenção, passando pelos percalços encontrados pelo caminho até se chegar à efetividade de direitos consagrados constitucionalmente. Ainda dentro desse contexto de “acesso à justiça”, não se pode deixar de mencionar a prevenção e a resolução de conflitos, seja na esfera judicial seja na extrajudicial (Miranda; Filho; Silva, 2022).

Grinover (2018) defende que, à medida que a sociedade evolui, a interpretação das normas deve se adaptar às circunstâncias da atualidade, utilizando-se do método evolutivo. A autora continua, ressaltando que o direito de acesso à justiça está entre os exemplos de maior importância nessa evolução da interpretação da norma (Grinover, 2018).

Na obra **Acesso à Justiça**, Cappelletti e Garth (1988) relatam que definir acesso à justiça é extremamente difícil, mas que essa definição se encarrega de indicar, basicamente, duas finalidades dentro do ordenamento jurídico: a justiça ser acessível a todos os cidadãos sem diferenciação entre eles, de forma igualitária; os resultados do acesso à justiça serem colocados para a sociedade de forma justa, atendendo individualmente cada cidadão.

Ainda de acordo com Cappelletti e Garth (1988), inicialmente, o acesso à justiça era tratado como o direito de peticionar frente aos tribunais, com uma visão meramente formal e reflexo da ótica individual-liberalista das formas de solução de conflitos nos séculos XVIII e XIX. Nesse período, não havia questionamentos em relação aos obstáculos de se materializar esse direito. Esse período se dá no momento do Estado mínimo, em que se defendia a não interferência do Estado na sociedade civil para garantia de direitos. Prevalciam, dessa forma, as liberdades negativas, oriundas da Revolução Francesa do século XVIII com seus ideais de liberdade garantidos tão somente do ponto de vista formal.

Paulo Bonavides complementa a ideia dos autores ao afirmar que “[...] o velho liberalismo, na estreiteza de sua formulação habitual, não pôde resolver o problema essencial de ordem econômica das vastas camadas proletárias da sociedade, e por isso entrou irremediavelmente em crise” (Bonavides, 2013).

Diante dessa realidade, tornou-se necessária a ingerência do Estado na sociedade e no Direito em razão das questões sociais.

Conforme já explanado anteriormente, nesse momento, ocorreu o fortalecimento do Estado Social e, como reflexo, surgiram políticas públicas e a positivação dos direitos fundamentais de segunda geração como forma de garantir a concretização dos direitos sociais, dentre eles o direito à moradia e o acesso à justiça.

A partir da segunda metade do século passado, com o fortalecimento do Estado social, a busca ao Poder Judiciário pela efetivação dos direitos individuais e sociais ganha relevância. João Pedroso descreve que “[...] o acesso ao direito e à justiça é, conseqüentemente, uma questão que faz sentido dentro de um Estado social, ou melhor, é um dos problemas básicos do cidadão do Estado social” (Pedroso, 2011).

Hodiernamente se verifica que o “acesso à justiça” está muito além do direito de estar em juízo. Já é possível observar demasiada evolução e ampliação desse conceito e perceber que ele está diretamente ligado ao efetivo exercício da cidadania.

Se for levada em consideração sob uma compreensão liberalista, a Constituição Federal do Brasil estaria cumprindo seu papel, pois atribui um acolhimento igualitário aos cidadãos. Para os defensores dessa linha, o fundamento é de que cada um é responsável pelo seu próprio destino, uma vez que todos nascem livres e iguais (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

Bobbio, em seus ensinamentos, aduz que para o liberal, o fim principal é a expansão da personalidade individual, mesmo se o desenvolvimento da personalidade mais rica e dotada puder se firmar em detrimento do desenvolvimento da menos dotada; para o igualitário o fim principal é o desenvolvimento da comunidade em seu conjunto, mesmo que ao custo de diminuir a esfera de liberdade dos singulares (Bobbio, 2005).

Vale ressaltar, nessa mesma linha de raciocínio, a ideia do sociólogo Boaventura de Souza Santos:

A partir de meados do século XIX, com a consolidação da convergência entre o paradigma da modernidade e o capitalismo, a tensão entre regulação e emancipação entrou num longo processo histórico de degradação, caracterizado pela gradual e crescente transformação das energias emancipatórias em energias regulatórias (Santos, 2000, p. 15).

E continua o autor trazendo dados que mostram a incapacidade de garantia de igualdade a todos os cidadãos no atual sistema:

Não parecem que faltam no mundo de hoje situações ou condições que nos suscitem desconforto ou indignação e nos produzam inconformismo. Basta rever até que ponto as grandes promessas da modernidade permanecem incumpridas ou o seu cumprimento redundou em efeitos perversos. No que respeita a promessa da igualdade, os países capitalistas avançados, com 21% da população mundial, controlam 78% da produção mundial de bens e serviços e consomem 75% de toda a energia produzida. [...] Mais pessoas morreram de fome no nosso século do que em qualquer dos séculos precedentes. A distância entre países ricos e países pobres e entre ricos e pobres no mesmo país não tem cessado de aumentar (Santos, 2011, p. 22-24).

Como visto, o verdadeiro direito de acesso à justiça está diretamente ligado aos direitos sociais e nesse contexto o papel da cidadania exerce uma relevância vital na construção desse direito. A cidadania está entre os fundamentos da República Federativa do Brasil em seu artigo 1º inciso II da Constituição Federal (Brasil, 1988) e, em se tratando do alcance de uma justiça social para combater as desigualdades, necessariamente deve-se passar pela cidadania, que fortalece de forma robusta o acesso à justiça (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

Marshall corrobora a ideia dos autores supracitados ao abordar muito bem a relação existente entre a cidadania que alicerça a diminuição das desigualdades sociais:

A cidadania exige um elo de natureza diferente, um sentimento direto de participação numa comunidade baseado numa lealdade a uma civilização que é patrimônio comum. Compreende a lealdade de homens livres, imbuídos de direitos e protegidos por uma lei comum. Seu desenvolvimento é estimulado tanto pela luta para adquirir tais direitos, quanto pelo gozo dos mesmos, uma vez adquiridos (Marshall, 1967, p.84).

A CF/88 (Brasil, 1988) trouxe um grande número de direitos e garantias e, devido a esse fato, ela é chamada de “Constituição cidadã”. Com os citados direitos e garantias constitucionais e sem políticas públicas para dar efetividade àqueles, em especial aos direitos sociais, há uma crescente e exacerbada procura ao poder judiciário para fazer valer tais direitos.

É importante ressaltar que, quando a nossa Carta Magna traz “a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça a direito” (Brasil, 1988), a interpretação dessa norma não deve ser feita no sentido gramatical pois, se assim o for, levaria a uma restrição dos cidadãos em ter acesso tão somente às vias jurisdicionais, resumindo esse direito em propor ações judiciais.

Assim, fica claro que a abrangência da Lei Maior no nosso ordenamento jurídico engloba muito mais do que a proposição de ações judiciais. Isso porque o Estado é também gerenciador das relações humanas e sociais, sendo fundamental a possibilidade de meios à gestão, prevenção e resolução de conflitos. Dessa forma, ao proporcionar a concretização dos princípios positivados em nossa Lei Maior, alcançar-se-á a efetiva harmonização das relações sociais. E, uma vez alcançada essa harmonia, a cidadania é promovida e os cidadãos poderão exercer seus direitos de forma célere e efetiva.

Boaventura de Sousa Santos também expõe a necessidade de um célere e efetivo acesso à justiça para se fazer cumprir a norma constitucional e propõe uma verdadeira “revolução democrática da justiça” a fim de que cada cidadão possa resolver suas questões jurídicas, sem, necessariamente, recorrer ao judiciário (Santos, 2001). Nesse contexto, quando se fala em prevenção e gestão de conflitos, as serventias extrajudiciais desempenham um importante papel.

O atual conceito de acesso à justiça se dá de forma a fortalecer e viabilizar as diversas possibilidades de resolução de conflitos. Nas palavras de Marinoni, Arenhart e Mitidiero:

Não é por outra razão que o novo Código explicitamente coloca a jurisdição como uma das possíveis formas de resolução de litígios e de forma expressa incentiva os meios alternativos de resolução de controvérsias (art. 3º CPC). Ao fazê-lo, nosso Código concebe a Justiça Civil dispondo não apenas de um único meio para resolução do conflito – uma única “porta” que deve

necessariamente ser aberta pela parte interessada. Pelo contrário, nosso Código adota um sistema de “Justiça Multiportas” que viabiliza diferentes técnicas para solução de conflitos – com especial ênfase na conciliação e mediação (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2020, p. 209).

Trazendo esse novo conceito de acesso à justiça para a presente pesquisa, vale ressaltar a importância da atividade do notariado. Trata-se de uma atividade muito antiga e, como aponta Brandelli (2011), é provável que anteceda a própria formação do Direito e do Estado, sendo a história da atividade notarial confundida com a própria história do Direito e da sociedade. O autor descreve:

A necessidade humana de segurança e certeza, caracterizada pela necessidade de estabilidade nas relações sejam estas jurídicas ou não, amparou esse requerimento social pelo surgimento de um agente que pudesse perpetuar no tempo os negócios privados assegurando os direitos deles derivados (Brandelli, 2011, p. 26).

Rodrigues e Ferreira destacam que a atividade notarial surge da necessidade de documentar certos fatos da vida:

É provável que a atividade notarial seja uma instituição que antecede a própria formação do direito e do Estado. A necessidade de documentar e registrar certos fatos da vida, das relações e dos negócios deve ter propiciado o surgimento de pessoas que detinham a confiança de seus pares para redigir os negócios. Surgia assim o notário (Rodrigues; Ferreira, 2013, p. 15).

A doutrina é unânime em dizer que a origem da atividade notarial é muito remota, mas diverge em alguns pontos. Segundo Brandelli (2011), por exemplo, o escriba da civilização egípcia e do povo hebreu é o antepassado mais remoto do notário. Já para Loureiro (2016), o antepassado mais remoto do tabelião não são os escribas, mas sim os profissionais da Alta Idade Média, tendo em vista que os escribas não eram profissionais jurídicos. Fato é que a atividade do notário surgiu de uma necessidade social da tutela de direitos fundamentais e para trazer segurança nos contratos (Loureiro, 2016).

Nas palavras de Miranda, Perez Filho e Silva (2022), “[...] com o crescimento e complexidade nas relações sociais ao longo dos tempos, surge a necessidade de novas alternativas para os negócios e isso vem se repetindo. Hoje isso pode ser observado no crescente processo de desjudicialização”.

A título de curiosidade, para demonstrar a evolução histórica e o aumento da competência dos atos lavrados pelo tabelião de notas e ainda confirmar sua importância no acesso à justiça e na concretização da cidadania, no período da Grécia Antiga e do Direito Romano, fazia-se necessária a intervenção judicial nos atos lavrados pelos tabeliões para que tivessem eficácia probatória (Bortz, 2009).

O fenômeno da desjudicialização destaca a importância do tabelião de notas, inclusive trazendo nova competência no CPC/2015 (Brasil, 2015), como, por exemplo, a ata notarial para o procedimento da usucapião extrajudicial. Esse fenômeno, na verdade, se repete ao longo dos tempos e hoje o notário pratica atos que um dia foram de competência exclusiva do juiz de direito. Um caso que bem exemplifica o aumento da competência do notário e a caminhada da desjudicialização é o caso de alienação de imóveis, um ato em que o juiz, na administração pública de interesses privados, conferia fé pública a esses tipos de contratos (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

Sobre isso, afirma Bortz:

Observe-se que essa atribuição destinada a conferir fé pública judicial ao contrato de alienação de imóveis era exercida, primitivamente, pelo juiz de direito. Era um ato de jurisdição voluntária, cujos efeitos dependiam da intervenção do juiz, com força de coisa julgada. O crescimento extraordinário dessas demandas, paralelamente às outras que competiam ao magistrado resolver, e que envolviam outras complexidades, provocou a natural delegação daquela intervenção pública nos contratos privados ao seu auxiliar, o notário (Bortz, 2009, p. 79).

Ainda dentro da desjudicialização e sobre a importância do tabelião de notas, Marcelo Rodrigues destaca:

O fenômeno da desjudicialização, iniciado na Europa Continental, a exemplo de Portugal e Espanha, é atualmente uma realidade que caminha passo a passo no direito brasileiro, como alternativa à complexa, onerosa e, por vezes, demorada movimentação da máquina judicial, representando tendência contemporânea de potencializar mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos que garantam celeridade, eficácia e segurança jurídica. Importa em criar vias alternativas e eficientes de resolução de conflitos, sem descuidar do livre e permanente acesso ao Judiciário. E nisso se afeiçoou ao propósito do sistema do notariado latino a que a lei atribuiu um valor declarativo e um grau de certeza e segurança jurídicas reforçados, com destacada atuação preventiva na resolução de conflitos (Rodrigues, 2021, p. 02).

Outros exemplos que demonstram a importância do tabelião de notas na prevenção e gestão de conflitos e na concretização da cidadania são: a possibilidade de inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual ou extinção consensual de união estável ser feito pela via administrativa, no tabelionato de notas, por meio de escritura pública; ata notarial para reconhecimento de usucapião extrajudicial; ata notarial para adjudicação compulsória; e, mais recentemente, a Lei n. 14.711/2023 trouxe o marco das garantias e veio fortalecer a importância das serventias extrajudiciais.

Sobre essa nova Lei, informa-nos o **Cartório em Números**, documento produzido anualmente pela ANOREG-BR em busca de publicidade e transparência dos serviços cartoriais brasileiros:



O Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023) moderniza as execuções e deve estimular o crédito imobiliário e a redução de juros no Brasil. Confira agora uma série de mudanças que delegam novas atribuições aos Cartórios brasileiros em benefício da sociedade, mercado e população com a publicação da nova lei (ANOREG-BR, 2023, p. 21).

Para melhor demonstrar a importância do tabelião de notas, a Figura 1, a seguir, trata sobre as competências delegadas a ele no Marco Legal das Garantias.

**Figura 1** – Competências do Tabelionato de Notas

## Tabelionato de Notas



**Fonte:** ANOREG-BR (2023, p. 22-23).

A atividade notarial encontra suas diretrizes na Constituição Federal, em seu artigo 236, o qual estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Já a Lei 8.435 de 18 de novembro de 1994 veio regulamentar o disposto na Constituição Federal e institui que o notário é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

Conforme se observa, o notário, apesar de prestar um serviço público, não é funcionário público. Nas palavras de Tepedino:

Cuida-se, portanto, o notário de agente público delegado, que desempenha função pública em caráter privado, a partir de investidura por concurso público, sem, contudo, manter qualquer vínculo de subordinação ou hierarquia frente ao Estado, de modo a ser remunerado diretamente pelas partes por meio de custas e emolumentos. Tal mecanismo assegura aos notários independência funcional, já que se submetem tão somente à fiscalização do Poder Judiciário, sem que haja qualquer interferência do Poder delegante no desempenho da função pública que lhe é atribuída (Tepedino, 2012, p. 15-16).

Para Bortz (2009), “[...] o Estado não desempenha bem essa atividade diretamente, por isso a realiza pelo sistema de delegação. Portanto, o notário (como também o registrador) está investido de um múnus público de bem prestar esse serviço (em substituição ao Estado – por delegação)”. A função do tabelião de notas está elencada no artigo 6º da Lei 8.935/94<sup>11</sup>.

Ao observar as funções do notário, percebe-se que é necessário conhecimento jurídico aprofundado para formalizar a vontade das partes. Além do mais, cabe ao tabelião de notas autenticar fatos, sendo que a ata notarial lavrada pelo notário se trata de prova pré-constituída hábil a garantir o exercício de direitos. Por fim, cabe a ele intervir nos atos e negócios jurídicos, destacando sua função de assessoramento para proteger e garantir segurança jurídica às partes (Reato, 2019).

Ficou demonstrado que o tabelião de notas, ao longo dos tempos, vem atuando diretamente em questões de maior complexidade, isso porque à medida que aumentava a demanda da sociedade em suas relações sociais, surge a necessidade de um terceiro imparcial, para cuidar dos negócios privados das pessoas, com segurança jurídica sem a intervenção do judiciário.

Como o notário que já tinha a confiança e credibilidade entre os cidadãos, e já se fazia como um “assistente” do juiz, acabou por se tornar natural sua delegação, uma vez que acabou se especializando de tal forma que seus conhecimentos eram suficientes para concretização dos negócios, independente da presença do juiz (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

---

<sup>11</sup> Art. 6º Aos notários compete:

I - Formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - Intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - Autenticar fatos (Brasil, 1994).

Esse reconhecimento da importância do tabelião de notas aconteceu não só pelos magistrados, mas também por toda a sociedade e a partir daí surge a fé pública notarial, que permite que os atos praticados pelo tabelião tenham presunção de veracidade e sejam utilizados como prova pré-constituída em caso de conflitos (Bortz, 2009).

Ainda nesse contexto, vale ressaltar que, após as duas Guerras Mundiais e o surgimento do Estado Social, a vontade das partes foram relativizadas. Houve a valorização dos hipossuficientes, e o notário assume o topo da sua evolução ao praticar um ato jurídico de acordo com a manifestação das partes de forma qualificada e eliminando qualquer tipo de ilicitude, fazendo cumprir sua função social (Brandelli, 2011).

Essa qualificação do notário nos negócios jurídicos diante da valorização dos hipossuficientes dentro de um Estado Social reforça a importância do tabelião na concretização da cidadania, de acordo com Brandelli:

Vimos que os contratos pós-modernos se polarizam dentro de uma dicotomia derivada da incipiência hodierna: por um lado, resgatam a autonomia da vontade, mas uma autonomia racional, protegida, que permita ao hipossuficiente manifestá-la da mesma forma que a parte mais privilegiada; por outro, prega-se o afastamento da regulamentação estatal, a fim de deixar livre os particulares para autorregular-se (Brandelli, 2011, p. 297).

Interessante o termo utilizado por alguns doutrinadores, a exemplo de Campilongo que chama esse novo modelo de “antiprocessual” pois trata de uma solução para diversas demandas complexas relacionadas aos negócios imobiliários. Isso porque ao delegar a um terceiro imparcial, que é o tabelião de notas, o Poder Público responsabiliza e fiscaliza o exercício desse ofício e traz equilíbrio nesses negócios ao mediar a legalidade através do trabalho do notário, trazendo segurança jurídica diante do complexo mundo imobiliário, sem a necessidade de submeter essas demandas ao crivo judicial.

Tepedino (2012), por sua vez, ao dar destaque à função notarial de qualificar a vontade das partes, destaca também a imparcialidade do tabelião em assessorá-las para a adequada instrumentalização dessa vontade, tudo ao crivo da fé pública, e finaliza com o entendimento de que essa orientação imparcial do notário nos negócios jurídicos levados até ele equilibra as vontades e previne litígios.

Fica evidente que a função do tabelião de notas de assessoramento das partes, assegurando a imparcialidade e segurança jurídica, está diretamente relacionada na prevenção e gestão de conflitos, uma vez que o notário ao formalizar, por meio da

escritura pública, a vontade das partes assegura a função social desses negócios jurídicos de forma que a trazer equilíbrio e igualdade na relação entre particulares e consequentemente assegurando o efetivo acesso à justiça.

Importante relatar que o tabelião de notas, ao analisar uma demanda que chega até ele, acaba por desempenhar uma função saneadora, uma vez que executa um controle e mediação da legalidade já na formação dos contratos, desencadeando dessa forma, uma política preventiva já na fase pré-contratual, ocasionando, dessa forma, equilíbrio no negócio jurídico de forma a evitar conflitos futuros.

Fica claro que a atuação do tabelião de notas, diante dos negócios jurídicos acaba por garantir de forma transparente às partes, todo conteúdo da escritura pública com oportunidade de sanar todas as dúvidas previamente a sua lavratura. A participação do notário garante o cumprimento de preceitos legais ligados ao negócio de forma a ensejar o equilíbrio entre as partes, acabando com a ideia da desigualdade real das partes.

O notário atua na elaboração escrita do negócio jurídico encetado pelas partes e tem como dever-poder exercer o seu ofício de forma a prestar uma magistratura cautelar, ao evitar possíveis litígios. A participação do notário no âmbito contratual impedirá que um contratante se aproveite da ignorância alheia para tirar proveito (Misquiati, 2018).

Brandelli, por seu turno, aponta que:

Ao formalizar um ato jurídico o qual qualifique como de acordo com o direito, o notário, após chegarem as partes a um consenso, fará com que a lide seja evitada, primeiro, porque aquelas foram levadas ao consenso; segundo, porque lhes foi explicado qual o alcance jurídico de seu ato; e terceiro, porque o ato celebrado foi de maneira segura, conforme o direito, de modo que está certo o direito subjetivo de cada parte (Brandelli, 2011, p. 120).

Não resta dúvidas de que o tabelião de notas é um pacificador social e sua atuação ao acesso à justiça. Esse acesso à justiça deve ser visto do ponto de vista de uma justiça preventiva e consensual de forma a prevenir novos conflitos e gerir aqueles já existentes, ora evitando uma nova demanda ao Poder Judiciário, ora o auxiliando naqueles processos judiciais já em curso.

Não resta dúvidas que o tabelião de notas é um agente de pacificação social e meio de acesso à justiça e as serventias extrajudiciais desde tempos remotos participa de forma significativa na concretização de direitos (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

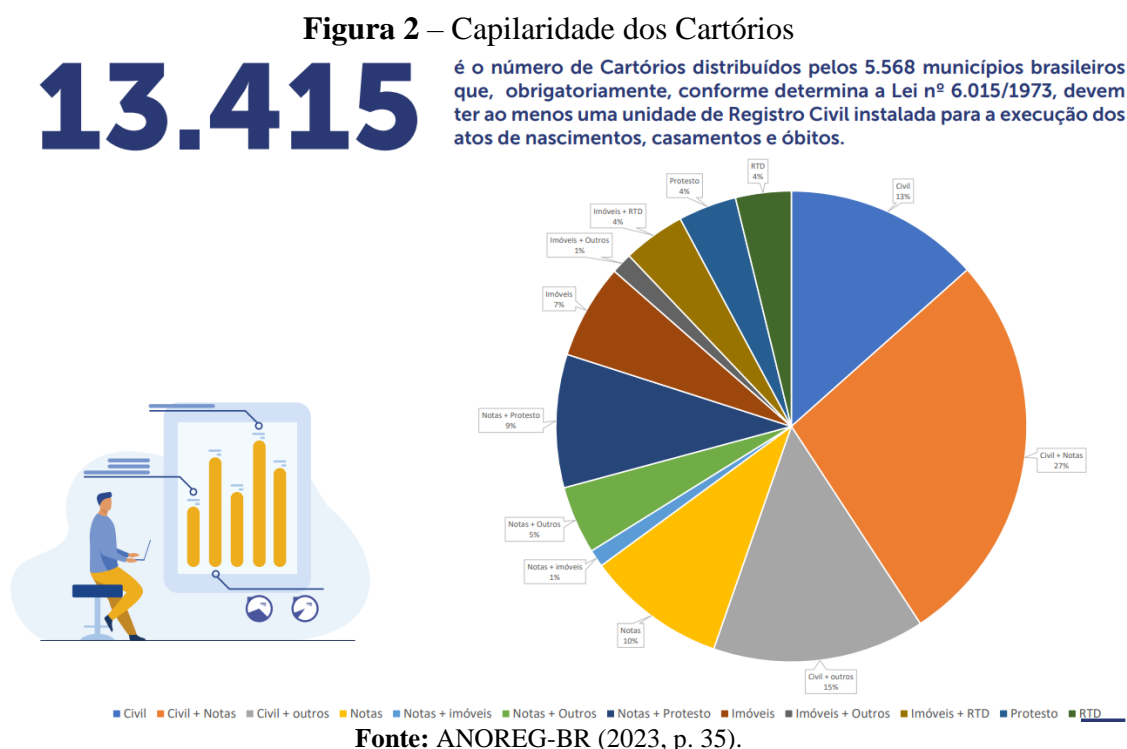
No mesmo sentido, Patah aponta:

As serventias extrajudiciais têm sido vistas como uma possibilidade de desjudicialização. Dentre os motivos para tanto, destacam-se: multiplicar as portas de acesso à proteção dos direitos lesados – terceira onda de acesso à justiça preconizada por Mauro Cappelletti e Bryan Garth; atuam de modo

eficiente e adequado; segurança; celeridade; desburocratização; capilaridade das serventias extrajudiciais; descentralização; desafogar o Judiciário; economicidade; maior facilidade em cumprir o que não foi imposto por terceiro; o tabelião é um profissional de Direito, dotado de fé pública, submetido ao princípio da legalidade (dentre outros), que recebe delegação do Estado por concurso público de provas e títulos (artigo 236, CF) e é fiscalizado pelo Poder Judiciário e, ainda, é imparcial (Patah, 2016).

Não se pode deixar de citar que as serventias extrajudiciais, de forma geral, têm presença marcante durante toda a vida dos cidadãos. Do nascer ao morrer, elas estão presentes na história das pessoas. Assim, os tabeliões e os registradores são responsáveis pelos atos vitais do cidadão brasileiro e estão diretamente ligados ao acesso à justiça (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

Outro ponto de destaque que demonstra a importância do tabelião de notas no acesso à justiça é a capilaridade das serventias extrajudiciais, as quais estão presentes mesmo naqueles pequenos municípios e distritos em toda a vasta extensão territorial do Brasil. A Figura 2 apresenta a mencionada capilaridade das serventias extrajudiciais, de acordo com documento produzido pela ANOREG-BR (2023).



O tabelionato de notas é criação e, como se observou até aqui, o notário, longe de ser burocrático, tem a capacidade de adaptação para atender às necessidades da sociedade em suas relações sociais e utiliza seu poder criativo para atender às demandas

mais complexas do cidadão, acompanhando as evoluções normativas (Miranda; Perez Filho; Silva, 2022).

Em se tratando do tema central do presente trabalho, a importância do tabelião de notas está ligada à ata notarial por ele lavrada. Ainda que ela seja obrigatória apenas no reconhecimento da usucapião extrajudicial, ela é essencial também na gestão dos processos judiciais de usucapião, uma vez que é um meio de prova e reduz consideravelmente a duração do processo, quando utilizada corretamente.

O próximo capítulo aborda mais profundamente o assunto.

### 3. ATA NOTARIAL COMO INSTRUMENTO ÚTIL AOS PROCESSOS JUDICIAIS DE USUCAPIÃO

A ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas, dotada de fé pública e de força de prova pré-constituída, é o instrumento em que o tabelião, seu substituto ou escrevente, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos, as coisas, as pessoas ou as situações para comprovar sua existência ou seu estado (Provimento 93/2020, CGJ/TJMG) (Minas Gerais, 2020).

Dessa forma, percebe-se que a ata notarial está intimamente relacionada com as provas no processo judicial, o que demonstra a sua fundamental importância na instrução probatória.

Segundo Dinamarco (2009), “o direito à ampla produção de provas é um dos pilares fundamentais do sistema processual, pois sem a sua efetividade (da prova) não seria efetiva a própria garantia constitucional de acesso à justiça”.

É evidente que o direito à prova surge, naturalmente, do direito de ação e de defesa e ele é inerente às garantias constitucionais do devido processo legal e do contraditório (Miranda; Silva; Franceschet, 2023).

Nas palavras de Chiovenda (1980, tradução nossa), “provar significa formar a crença do juiz na existência ou inexistência de fatos relevantes para o julgamento”<sup>12</sup>. Liebman (1973, tradução nossa), por sua vez, aponta que “as provas são os meios que servem para dar conhecimento de um destino e, portanto, para fornecer a demonstração e formar a convicção da verdade do próprio destino”<sup>13</sup>.

Para Picardi (2003), a prova é “o coração do processo” que tem por objetivo permitir ao juiz atingir a “verdade provável”, única passível de ser atingida, dado o limite da consciência humana, de forma a aplicar a norma jurídica de forma justa.

Santos (1999) ressalta que, no Brasil, a prova judicial é subdividida em seus aspectos objetivo e subjetivo. Enquanto, em seu aspecto objetivo, a prova constitui “o meio destinado a fornecer ao juiz o conhecimento da verdade dos fatos deduzidos em juízo”, em seu aspecto subjetivo, a prova consiste na “convicção que as provas produzidas no processo geram no espírito do juiz quanto à existência ou inexistência dos fatos” (Santos, 1999).

---

<sup>12</sup> Texto original: “[...] *provare significa formar la convinzione del giudice dela esistenza o non esistenza di fatti rilevanti nel processo*”.

<sup>13</sup> Texto original: “[...] *si chiamano prove i mezzi che servono a dar ela conoscenza di um fato e perciò a fornir ela dimostrazione e a formar ela convinzione dela verità del fato medesimo*”

Dinamarco (2009) define que o direito à prova consiste no “conjunto de oportunidades oferecidas à parte pela Constituição e pela lei, para que possa demonstrar no processo a veracidade do que afirma em relação aos fatos relevantes para o julgamento”.

Marinoni e Arenhart (2009) explicam a prova como todo meio retórico, regulado por lei e dirigido, dentro de parâmetros fixados pelo direito e de critérios racionais, a convencer o Estado-Juiz da validade das proposições, objeto de impugnação feitas no processo.

Salienta-se que as provas irão formar e atestar a convicção do juiz sobre os fatos determinantes de um processo. Sendo assim, nas palavras de Santos:

[...] por isso, o que existe, realmente, é a demonstração, a exibição, a investigação dos fatos, respeitadas as regras processuais. Será bem a apuração dos fatos no processo. Daí poder-se formular uma definição – prova é a soma dos fatos produtores da convicção, apurados no processo (Santos, 1974, p. 16).

O artigo 369 do Código de Processo Civil (Brasil, 2015) estabelece que a apresentação das provas em juízo tem reputação formal. Dentro do direito pátrio, as provas se dividem em típicas e atípicas, e o próprio artigo citado implica nesse entendimento quando trata da possibilidade de as partes poderem empregar todos os meios legais, ainda que não especificados. Dentre as provas tipificadas no Código de Processo Civil, temos a ata notarial.

Os meios legais de provas tipificados no citado diploma normativo (Brasil, 2015) são: ata notarial (art. 384); depoimento pessoal (art. 385 e ss.); confissão (art. 389 e ss.); apresentação de documentos ou coisas (art. 396 e ss.); prova documental (art. 405 e ss.); prova eletrônica (art. 439 e ss.); prova testemunhal (art. 442 e ss.); perícia consistente em exame, vistoria ou avaliação (art. 464 e ss.); e inspeção judicial (art. 481 e ss.).

O Código de Processo Civil anterior já trazia, de forma implícita, a ata notarial. O artigo 364 do referido diploma normativo estabelecia que “o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença” (Brasil, 2002). Dessa forma, o documento já poderia ser utilizado como meio de prova atípica. Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, a ata notarial passa do *status* de prova atípica para prova típica (Miranda; Silva; Franceschet, 2023).

Neves (2016) entende que, por se tratar de um documento, a ata notarial pode ser juntada ao processo judicial e tem sua força probatória em razão da fé pública do



tabelião, podendo o juiz presumir o fato narrado como verdadeiro. Seria uma prova pré-constituída, formada fora do juízo, de natureza documental e de conteúdo testemunhal tendo em vista que o teor da ata serão as impressões sensoriais do tabelião acerca do fato que ele presenciou.

Já para Theodoro Júnior (2018), “[...] a ata notarial, por ser dotada de fé pública, goza de presunção de veracidade *juris tantum*, ou seja, não aceita prova em contrário e o notário não é testemunha, mas, sim, um documentador público”.

Fredie Didier Junior aduz que a ata notarial é um excelente meio para documentar fatos, mas isso, contudo, não exime o juiz de dar-lhe o valor que ela merece. Deve-se então, nos casos concretos, permitir à parte contrária as impugnações que lhe são de direito, garantia que é indiscutivelmente reservada pelos princípios do contraditório e da ampla defesa (Didier Junior, 2016).

Dentro da delimitação do tema da presente pesquisa, não restam dúvidas de que a ata notarial é uma grande ferramenta processual de fundamental importância probatória e útil ao processo judicial uma vez que está ligada à demonstração dos fatos observados pelo tabelião de notas e auxiliará no convencimento do juiz. Além disso, ela pode ser utilizada no processo judicial tanto de forma declaratória testemunhal como diligencial.

Vale lembrar, como dito anteriormente, que, apesar de a ata notarial ter sido prevista, de forma expressa, em nosso ordenamento jurídico recentemente com a Lei n. 8.935/1994 e de ter ganhado força com o Código de Processo Civil, que traz uma seção para ela, trata-se de um instrumento muito antigo, assim como a própria atividade notarial. Nas palavras de Volpi Neto:

As atas notariais se confundem com a própria origem da profissão do tabelião, que delineou-se a partir do surgimento da escrita. Tendo sido moldada em diferentes regiões do planeta a partir do século XII, com o desenvolvimento da escrita e a conseqüente possibilidade de gravação dos fatos jurídicos, inicialmente na madeira (daí a origem do termo tabelião, de taboa) no pergaminho e por fim no papel. Assim, ao grafarem o fato ocorrido em sua presença, esses profissionais o descreviam e anotavam as declarações das partes (Volpi Neto, 2013).

No Brasil, segundo Brandelli:

A primeira Ata Notarial lavrada o foi por Pêro Vaz de Caminha, escrivão da armada portuguesa, ao narrar ao rei de Portugal a descoberta e a posse das novas terras. Embora lavrada sob outra designação, a carta de Pêro Vaz de Caminha, levada para Portugal por Gaspar de Lemos, e que é o registro do nascimento do Brasil constitui-se efetivamente na primeira Ata Notarial lavrada em solo pátrio, uma vez que lavrada pelo escrivão da armada e dada a sua natureza narrativa (Brandelli, 2011, p. 41).

Humberto Theodoro Júnior estabelece que a escritura pública é a mais importante das provas pré-constituídas, porque é lavrada pelo tabelião com base naquilo que ocorre na sua presença (Theodoro Júnior, 2003).

No entanto, apesar desse entendimento, o legislador não traz maior valor à ata notarial como meio de prova.

Sendo assim, diante de suas inúmeras aplicações, a ata notarial é um meio de prova versátil e contribui de maneira vigorosa na efetivação de direitos, em especial na consecução de um processo judicial efetivo, justo e célere. Ressalta-se que, dentro do processo de usucapião judicial, a ata notarial contribui para a celeridade processual, enquanto dentro do procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o instrumento é obrigatório.

A doutrina estabelece uma classificação das atas notariais. Para Rodrigues e Ferreira (2021), as atas notarias se classificam em atas de notoriedade, atas de presença e declaração, atas de constatação em diligência externas, atas de notificação, atas de autenticação eletrônica, atas de subsanação, atas de usucapião. Pode-se acrescentar nessa classificação a ata de adjudicação compulsória, trazida pela Lei n. 14.382/2022, mais uma inovação legislativa que demonstra a importância do notário no processo de desjudicialização e das serventias extrajudiciais como meio de acesso à justiça. Vale destacar também o PL 3.999/2020 que traz a desjudicialização do despejo, realizado perante o tabelião de notas e tendo a ata notarial como requisito.

Após feitas as considerações mais gerais a respeito da classificação das atas notariais, cabe o aprofundamento nos tipos relacionados com o presente trabalho.

Inicialmente, nas atas de presença e declaração, o notário narrará, fielmente, a declaração feita pelo interessado sobre determinado fato ou acontecimento que presenciou ou do qual teve conhecimento, e, após lavrada, a ata poderá ser utilizada em processo administrativo ou judicial. No entendimento de Rodrigues e Ferreira, as declarações relativas a fatos próprios constituem uma confissão, enquanto as que versam sobre fatos de terceiros são depoimentos (Rodrigues; Ferreira, 2021).

Em razão da ampla liberdade probatória do nosso ordenamento jurídico e ainda que as atas sejam depoimento pessoal ou testemunho, produzidas na esfera extrajudicial na presença do tabelião de notas, portanto distante do juiz, elas podem ser consideradas autênticas em relação aos fatos declarados nela (Rodrigues; Ferreira, 2021).

Um exemplo, trazido por Rodrigues e Ferreira, que demonstra esse entendimento foi a decisão da 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que analisou a

possibilidade de substituição da prova testemunhal em audiência de instrução e julgamento pela ata notarial. Na decisão ficou esclarecido que o documento é feito por pedido do interessado e, como não existe vedação à aceitação da ata notarial, caberá ao juiz lançar mão da persuasão racional em relação à prova apresentada (Rodrigues; Ferreira, 2021).

Em se tratando das atas de constatação em diligência externa, o tabelião, a pedido do solicitante, se deslocará até o local indicado para constatar um fato. No caso específico da usucapião, o profissional poderá se dirigir até o imóvel usucapiendo para verificar a sua situação, conversar com vizinhos e confrontantes de forma a documentar o que presenciou. Assim, a ata servirá para instruir processos judiciais, auxiliando na gestão de conflitos.

Em relação à ata para reconhecimento da usucapião extrajudicial, trata-se de documento obrigatório e um dos elementos probatórios para que o registrador de imóveis prenote e inicie o procedimento de usucapião extrajudicial. Nesse tipo de ata notarial, o tabelião atestará a posse mansa, pacífica e contínua do imóvel a ser usucapido. Rodrigues e Ferreira explica que a ata é sacramental, cumpre uma liturgia, um sacramento previsto em lei. Portanto, o objeto da ata envolve declarar a posse continuada, a natureza dela, o prazo, a forma de aquisição e a inexistência de ações e débitos incidentes sobre o bem. A ata vai provar a existência do justo título, ou seja, qualquer contrato aquisitivo ou com promessa de direitos, o pagamento de tributos, de contas de consumo, a realização de construções ou benfeitorias (Rodrigues; Ferreira, 2021).

A lei determina a obrigatoriedade da ata notarial para reconhecimento de usucapião extrajudicial: não existe exceção e sua exigência está expressa na lei.

A ata notarial para adjudicação compulsória extrajudicial foi inaugurada em nosso sistema jurídico com a edição da Lei 14.382/2022 que acrescentou o art. 216-B na Lei 6.015/1973. O tabelião constatará a qualificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade (Lei 6.015/1973; art. 216-B, §1º, III). Essa exigência legal é mais uma comprovação da importância da ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas, no sistema de justiça pátrio.

Sendo assim, fica clara a importância da ata notarial enquanto meio de prova e como ela contribui de forma expressiva com o sistema de justiça, uma vez que está diretamente relacionada à celeridade processual.

Tal aspecto ocorre porque são as provas que levarão ao conhecimento do juiz os fatos ocorridos para que ele, pelo seu livre convencimento, decida de forma justa. Para tanto, a ata notarial lavrada pelo tabelião de notas, o qual autentica fatos de forma imparcial e com fé pública, auxilia o magistrado a decidir de forma mais célere, pois um processo bem instruído de provas autênticas torna o julgamento mais fácil (Miranda; Silva; Franceschet, 2023).

Por fim, vale ressaltar que um processo finalizado em tempo razoável está diretamente ligado à gestão de conflitos, visto que a demora na resolução de uma demanda judicial gera expectativas frustradas em razão do encerramento tardio da lide. Em se tratando dos processos judiciais de usucapião, o tabelião de notas pode contribuir por meio da ata notarial, ao constatar fielmente os fatos, as coisas, as pessoas ou as situações, para comprovar sua existência ou seu estado, de forma a instruir os processos judiciais, aumentando os aspectos positivos da discussão e minimizando os negativos. Clareiam-se, dessa forma, as possíveis divergências de maneira sensata, imparcial e eficiente, auxiliando o livre convencimento do juiz para que ele tenha meios de prova dotados de fé pública a fim de fundamentar sua decisão em tempo razoável.

Para demonstrar como o tabelião de notas pode contribuir na gestão de conflitos relacionados aos processos/procedimentos de usucapião, sejam eles extrajudiciais ou judiciais, no próximo capítulo são tratados os casos práticos da Comarca de Carangola/MG.

#### 4. RESULTADOS TEÓRICOS E PRÁTICOS

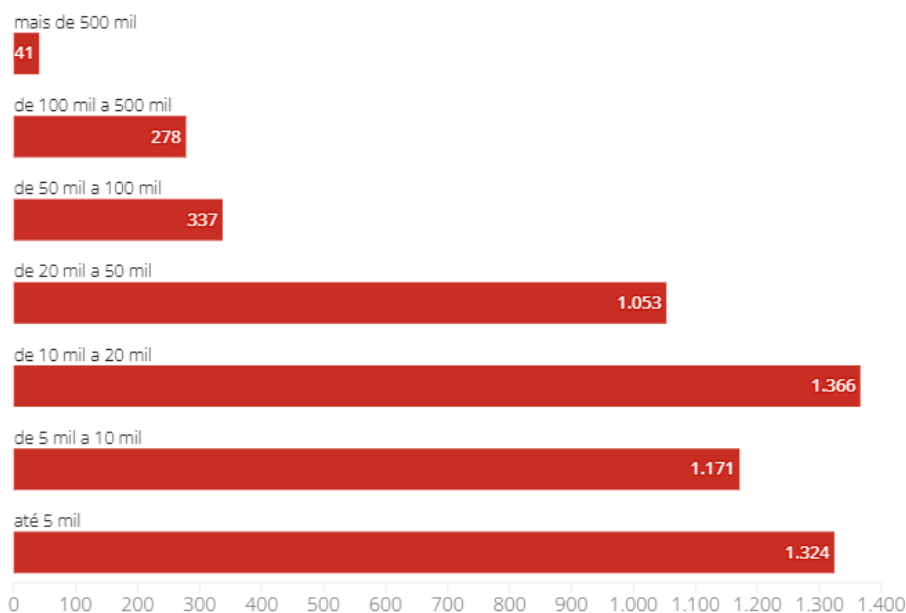
Para melhor demonstrar o resultado do estudo até aqui, neste capítulo o presente trabalho traz números apontando como a utilização das atas notariais ainda é muito pequena em relação aos números de novas demandas no poder judiciário. Traz também o estudo *in loco* relacionado aos processos/procedimentos de usucapião, sejam extrajudiciais ou judiciais, da Comarca de Carangola/MG nos anos de 2022/2023 e ainda propostas legislativas para a celeridade do andamento dos processos judiciais de usucapião.

Inicialmente, é necessário explicar o que motivou a ideia de a pesquisa ser feita na Comarca de Carangola/MG. Como visto anteriormente, a capilaridade das serventias extrajudiciais é evidente. Elas estão presentes mesmo naqueles pequenos municípios e distritos em toda a vasta extensão territorial do Brasil.

Segundo o IBGE, o Brasil possui 5.570 municípios<sup>14</sup> e mais de 70% deles têm uma população de até 20.000 (trinta e dois mil) habitantes, como demonstra a Figura 3.

**Figura 3** – Número de cidades por faixa populacional.

Maioria das cidades tem até 20 mil habitantes.



g1

Fonte: IBGE

Fonte: Bischoff (2023).

<sup>14</sup> Cf. em Belandi (2024).

Carangola possui 31.240 (trinta e um mil, duzentos e quarenta) habitantes<sup>15</sup> e essa é a justificativa de a pesquisa ter sido feita nesse município, pois ele reflete a maioria dos municípios no interior do Brasil.

Além da questão populacional, a escolha da Comarca de Carangola/MG se deu em razão de a Linha do Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, Poder Judiciário e Gestão de Conflitos, estar inserida em um Mestrado Profissional, que busca utilizar a experiência profissional de forma a agregar a experiência acadêmica proporcionada pela pesquisa.

Por fim, a possibilidade do acesso às informações que embasaram a presente pesquisa trouxe dados importantes de auxílio no dia a dia profissional nos tabelionatos de notas e que poderão ser utilizados em outras Comarcas.

#### **4.1 Melhores práticas para a melhor utilização do tabelionato de notas nos processos judiciais de usucapião**

O procedimento para aquisição de propriedade por meio da usucapião dentro do poder judiciário é um processo no qual a sentença é declaratória, ou seja, caso haja o cumprimento de todos os requisitos legais na modalidade pretendida, o magistrado irá dizer o direito e aplicar a lei ao caso concreto.

Diante desse contexto inicial, o interessado deverá demonstrar ao juiz que a situação fática proposta se enquadra e cumpre os requisitos legais para se chegar a uma sentença declaratória que atenda à pretensão.

Após essa pequena consideração, é importante destacar o papel do notário nesse procedimento.

Como visto anteriormente, a ata notarial é o ato por meio do qual o tabelião de notas, a pedido da parte interessada, lavra um instrumento público formalizado pela narrativa fiel de tudo aquilo que verificou por seus próprios sentidos sem emissão de opinião, juízo de valor ou conclusão, servindo como prova pré-constituída para utilização nas esferas judiciais ou extrajudiciais.

O papel primordial da ata notarial é materializar o fato, sendo que essa ação pode se dar de diversas formas. Dentro da delimitação da presente pesquisa, podemos destacar como objetos desse instrumento público: o tabelião de notas colher declaração

---

<sup>15</sup> Cf. em IBGE (2022).

testemunhal para fins de prova em processo administrativo ou judicial, fazer diligências *in loco* para averiguar a notoriedade de um fato e atestar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, para fins de reconhecimento de usucapião.

Vale recordar que a fé pública notarial impõe a presunção legal de veracidade, acautela direitos e previne litígios e suspeições.

Na esfera judicial, a ata notarial atua na parte probatória do processo ao trazer a convicção para o juiz.

Em se tratando da usucapião judicial, o tabelião de notas tem fundamental importância ao lavrar a ata notarial (que será um instrumento robusto na instrução probatória), em especial ao ouvir declaração testemunhal ou se dirigir até o imóvel que é objeto da usucapião, conversar com vizinhos/confrontantes desse imóvel e descrever como ele se encontra. Isso servirá na instrução processual e será um meio de prova importante para o convencimento do magistrado a fim de fundamentar sua decisão.

Letícia Franco Maculan Assumpção (2017) destaca a importância da ata notarial em processos judiciais considerando a força atribuída pelo CPC ao documento, pois sua relevância e uso em processos judiciais e administrativos são inequívocos. O procedimento de oitiva de testemunhas por meio de ata notarial torna-se extremamente útil para dar celeridade ao processo, no entanto é considerado fundamental no caso de indivíduos que possuem dificuldade de locomoção ou residem em local distante da sede da comarca – ou mesmo em outra comarca, o que evita cartas precatórias – ou no caso daquelas pessoas com saúde frágil e cujo depoimento poderia ser inviabilizado em situação de demora na fixação de data para a audiência judicial.

É interessante observar que, na ata notarial, o notário não narra o fato de acordo com a vontade do requerente; ao contrário, ele é absolutamente imparcial na narração, sendo fiel ao que está presenciando, limitando-se a descrever o que captar por meio dos seus sentidos. Para Letícia Maculan, é essencial que os tabeliães atuem nesse ato de forma totalmente imparcial, porque é exatamente em razão da imparcialidade que a ata notarial tem a sua força probante reconhecida pela lei (Assumpção, 2017).

Atente-se para o fato de que o requerente pode deixar de assinar a ata e que isso não a torna inválida, já que a ata é na realidade um instrumento que contém a declaração do tabelião sobre o fato que ele apreendeu com seus sentidos. Assim, a circunstância de o requerente, por não ter ficado satisfeito com o resultado da ata ou por qualquer outro motivo, deixar de assiná-la não é relevante para o referido ato (Assumpção, 2017).

Com a possibilidade da usucapião extrajudicial como forma de aquisição da titularidade registral, muitos questionamentos surgiram, e, com o intuito de refutar entendimentos contraditórios e dúvidas ao jurisdicionado, evitando a insegurança jurídica, o CNJ (Conselho Nacional de Justiça) regulamentou e pacificou o entendimento quanto ao procedimento a ser adotado quanto à usucapião extrajudicial ao editar o Provimento 65/2017 (CNJ, 2017) que estabeleceu as diretrizes para as referidas demandas.

Dessa forma, o Provimento CNJ 65/2017 trouxe a segurança jurídica necessária para que as boas práticas fossem exercidas, principalmente na área extrajudicial. No entanto, mais recentemente, o documento foi substituído pelo Provimento CNJ 149/2023 (CNJ, 2023) para facilitar e gerar maior segurança jurídica no âmbito extrajudicial.

Esse provimento, conforme dito, regulamenta e dispõe sobre as diretrizes a serem seguidas no procedimento da usucapião, e, levando em conta o tema central do presente trabalho, o artigo 402 e seus parágrafos<sup>16</sup> estabelecem as diretrizes da ata notarial para reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Nota-se que a usucapião extrajudicial veio confirmar o recente processo de desjudicialização para desafogar o judiciário nesse quesito.

Infelizmente a ata notarial é um instrumento pouco explorado pelos operadores do Direito. Isso pode ser demonstrado quando se leva em consideração o número de processos distribuídos e o número de atas lavradas em um mesmo período.

Tomando por base o ano de 2023, segundo o documento do CNJ *Justiça em Números*, “foram 35 milhões de processos novos, o maior número da série histórica de quase 20 anos, com aumento de 9,4% em relação ao ano anterior” (CNJ, 2024, p. 15). A divisão pode ser conferida logo abaixo, na Figura 4.

---

<sup>16</sup> Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1.º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2.º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3.º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis (CNJ, 2023).

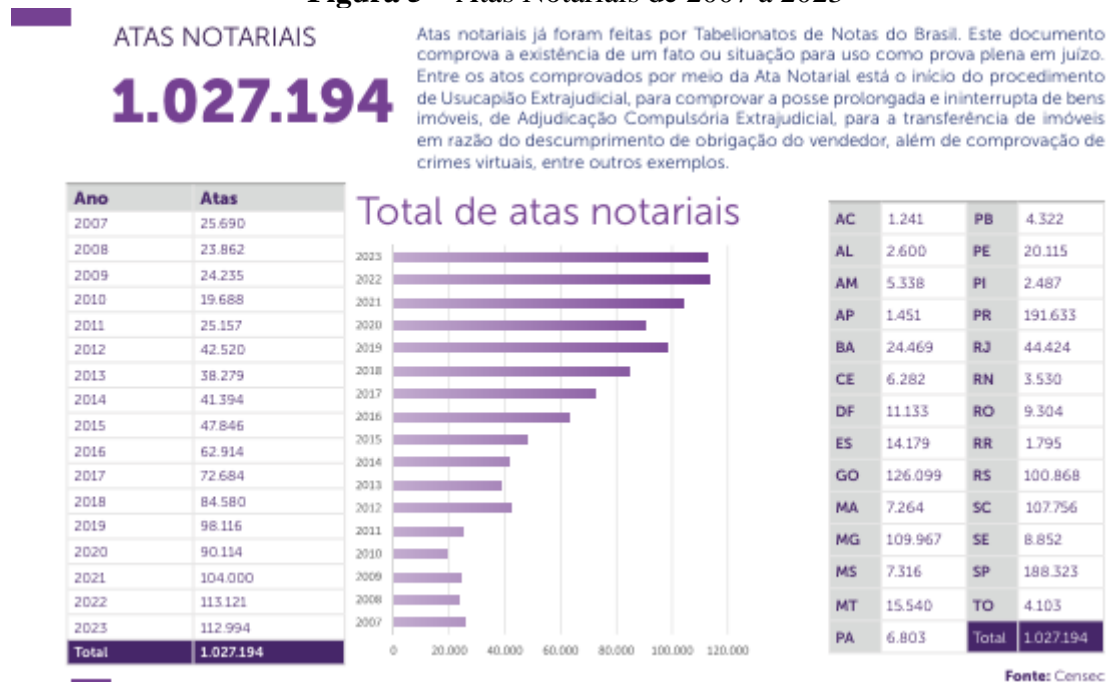


**Figura 4 – Processos novos em 2023**

Segmento	Casos Novos 1º Grau	Casos Novos 2º Grau	Total de Casos Novos	Varição percentual com o ano anterior
Justiça Estadual	21.845.376	3.315.164	25.160.540	6,7%
Justiça Federal	4.648.275	430.714	5.078.989	13,0%
Justiça do Trabalho	3.283.788	912.754	4.196.542	28,7%
Justiça Eleitoral	74.223	10.408	84.631	-55,6%
Justiça Militar Estadual	2.239	1.619	3.858	-3,2%
Tribunais Superiores			755.425	4,9%
<b>Total</b>	<b>29.856.095</b>	<b>4.670.659</b>	<b>35.282.179</b>	<b>9,4%</b>

Fonte: CNJ (2024, p. 15).

Em relação à lavratura de atas notariais no mesmo ano de 2023, segundo levantamento da ANOREG-BR, foram lavradas 112.994 atas notarias. A Figura 5 mostra a quantidade ano a ano desde 2007 e ainda a divisão feita por estados.

**Figura 5 – Atas Notariais de 2007 a 2023**

Fonte: ANOREG-BR (2023, p. 88).

Diante desses dados constantes na Figura 5, verifica-se que, apesar da importância da ata notarial, ela ainda é pouco utilizada e um incentivo à utilização das atas notariais nos processos judiciais seria uma importante ferramenta na gestão de conflitos judiciais.

Para demonstrar a importância do tabelião de notas nos procedimentos de usucapião, no próximo tópico são discutidos os resultados da pesquisa feita *in loco* na Comarca de Carangola/MG.

#### **4.2 Levantamento de dados *in loco*: comparativo dos efeitos da atuação dos tabelionatos de notas nos processos de usucapião na Comarca de Carangola/MG (2022-2023)**

Conforme acima exposto, a cidade de Carangola/MG é um exemplo que reflete mais de 70% dos municípios do Brasil, considerando o número de habitantes.

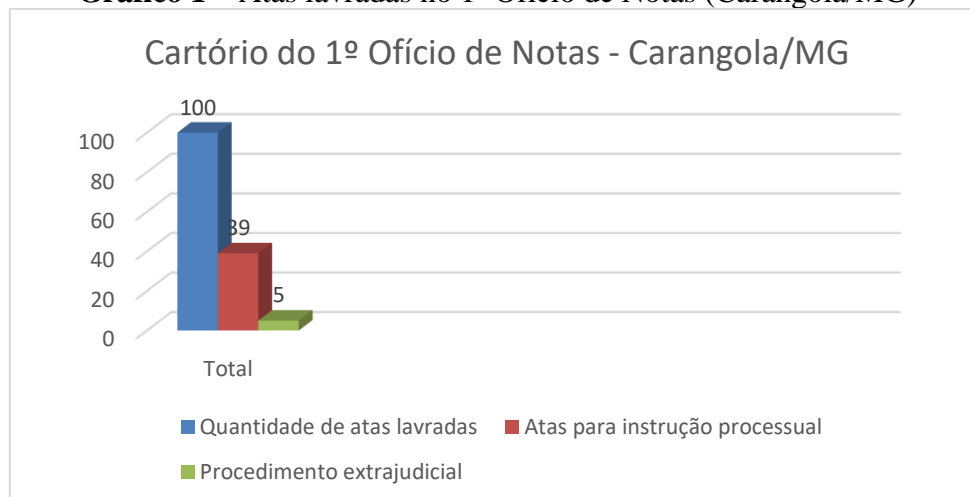
É válido ressaltar também que a presente pesquisa combinou a experiência profissional e a acadêmica de forma a agregar ao objetivo do Mestrado Profissional.

Inicialmente foi feito um levantamento perante o 1º Ofício de Notas da Comarca de Carangola/MG sobre os seguintes dados:

- quantidade total de atas notariais lavradas nessa serventia nos anos de 2022 e 2023;
- quantidade total de atas notariais lavradas e o número de atas notariais testemunhais para processos de usucapião judicial;
- quantidade total de atas notariais lavradas e a quantia delas com a finalidade de reconhecimento de usucapião extrajudicial.

Como resultado desse levantamento de dados, foi verificado que, nos anos de 2022 e 2023, foram lavradas o total de 100 (cem) atas notariais, sendo 39 (trinta e nove) declaratórias testemunhais ou diligenciais para instrução processual de usucapião e 5 (cinco) com a finalidade de reconhecimento de usucapião extrajudicial.

Como se verificou anteriormente, a usucapião é um meio que possibilita a concretização da cidadania em sua face direito à moradia. De acordo com os dados apresentados, fica demonstrada a importância do tabelião de notas na efetivação desse direito. Isso porque quase metade das atas lavradas no 1º Ofício de Notas da Comarca de Carangola/MG, ou seja, 44% (quarenta e quatro por cento) foram destinadas à instrução processual da usucapião judicial ou tiveram a finalidade de reconhecimento de usucapião extrajudicial, como demonstrado no Gráfico 1.

**Gráfico 1 – Atas lavradas no 1º Ofício de Notas (Carangola/MG)**

**Fonte:** Elaboração própria, com base em dados de pesquisa (2024).

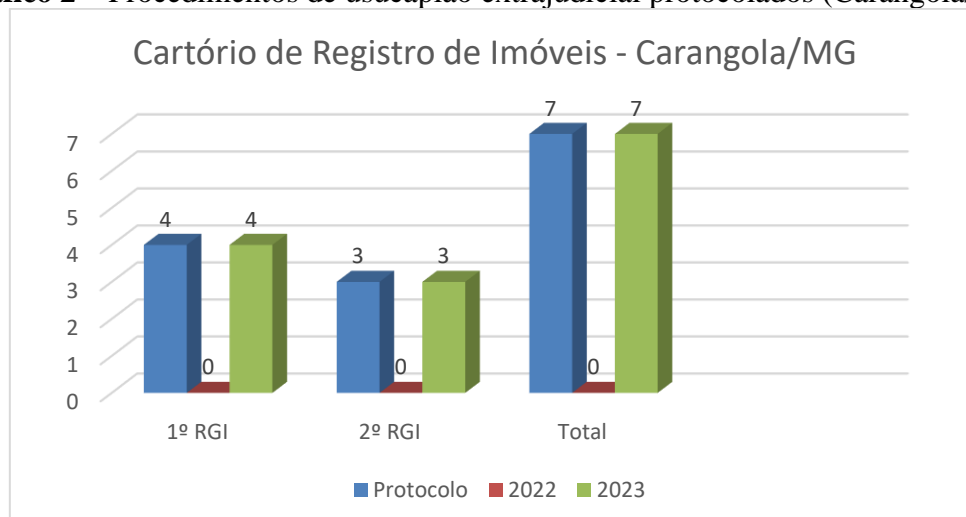
Em um segundo momento, foi realizado levantamento de dados perante os 1º e 2º Registros Geral de Imóveis da Comarca de Carangola/MG, com os seguintes pedidos de informações:

- número de procedimentos de usucapião extrajudicial protocolados nos anos de 2022 e 2023;
- dentre os protocolados, quantos foram finalizados, quantos indeferidos e quantos estão em curso.

Como resultado desse levantamento de dados, foi verificado que, nos anos de 2022 e 2023, foram protocolados na Comarca de Carangola/MG 5 (cinco) procedimentos de usucapião extrajudicial, sendo 4 (quatro) no 1º Registro Geral de Imóveis e 1 (um) no 2º Registro Geral de Imóveis, além de 2 (dois) indeferimentos neste último local.

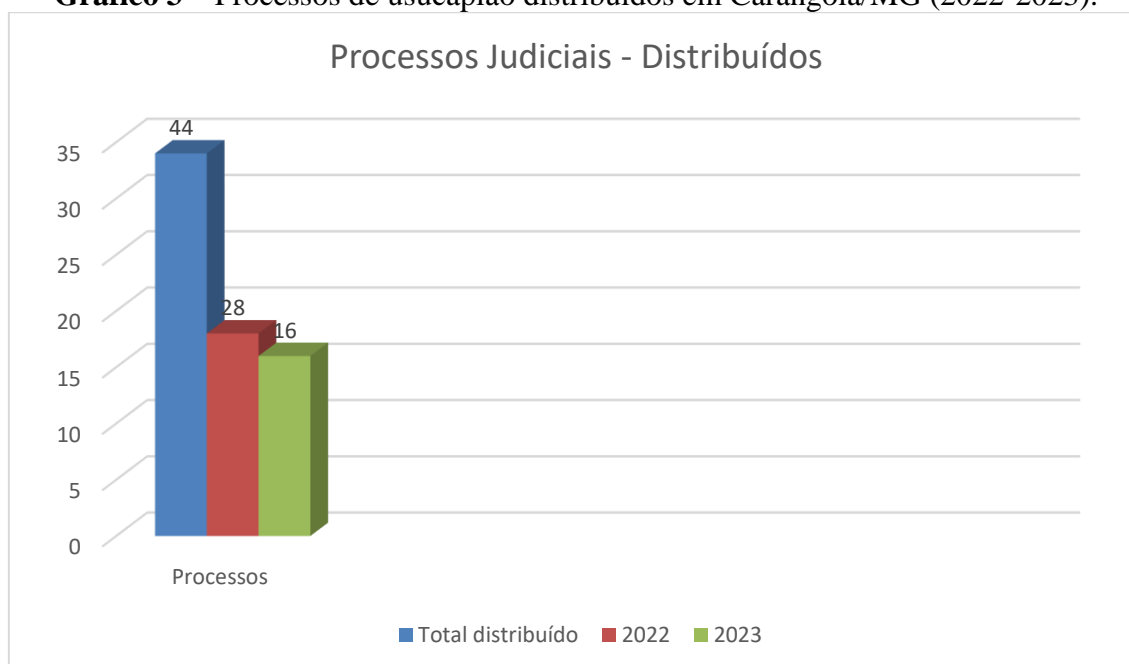
Em relação aos procedimentos finalizados e em curso, no 1º Registro Geral de Imóveis, 1 (um) procedimento foi finalizado e 3 (três) estão em curso. Já no 2º Registro Geral de Imóveis, 1 (um) foi finalizado.

Os dados recolhidos foram compilados e estão apresentados logo abaixo, no Gráfico 2, a fim de melhor visualização.

**Gráfico 2** – Procedimentos de usucapião extrajudicial protocolados (Carangola/MG).

**Fonte:** Elaboração própria, com base em dados de pesquisa (2024).

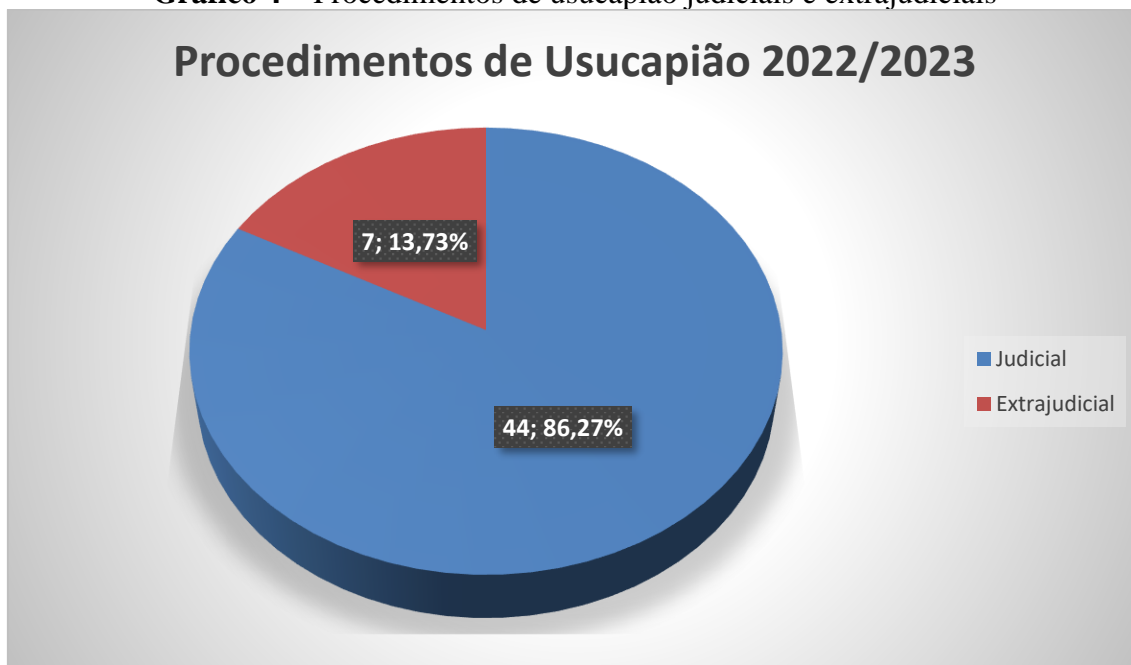
Em um terceiro momento, foi realizado novo levantamento de dados perante o TJMG com pedido de informações a respeito da quantidade de processos de usucapião que foram distribuídos na Comarca de Carangola/MG nos anos de 2022 e 2023. Foi verificada, perante o setor de distribuição de processos do TJMG da Comarca de Carangola/MG, a distribuição de 44 processos judiciais de usucapião, conforme pode ser visto no Gráfico 3.

**Gráfico 3** – Processos de usucapião distribuídos em Carangola/MG (2022-2023).

**Fonte:** Elaboração própria, com base em dados de pesquisa (2024).

Vale ressaltar que o resultado da pesquisa leva em consideração os atos distribuídos, sendo que dados de sua conclusão não foram informados pelo TJMG (Gráfico 4).

**Gráfico 4** – Procedimentos de usucapião judiciais e extrajudiciais



**Fonte:** Elaboração própria, com base em dados de pesquisa (2024).

Podemos concluir que, no período que abrange os anos da pesquisa – 2022-2023 –, o total de procedimentos de usucapião protocolados/distribuídos na Comarca de Carangola/MG foi de 51 (cinquenta e um), sendo 44 (quarenta e quatro) ou 86,27% distribuídos na via judicial e os outros 7 (sete) ou 13,73% na via extrajudicial.

Em um quarto momento, foi realizada pesquisa em casos concretos de procedimento extrajudicial e processos judiciais nos quais foi utilizada a ata notarial como meio de prova para verificação do tempo de finalização desses procedimentos/processos.

O escopo dessa parte da pesquisa foi levantar pontos positivos e negativos dos dois procedimentos existentes para que fosse possível fazer as sugestões e propostas de alterações legislativas a serem apresentadas no próximo tópico.

Antes da análise concreta, cabe a justificativa da escolha dos casos elencados. Inicialmente, cabe frisar que a presente pesquisa foi feita com base no estudo qualitativo e, por isso, trouxe alguns dados para ilustrar o trabalho, mas de maneira nenhuma se propôs a exaurir a assunto.

Os casos foram escolhidos por suas características e em todos eles foram utilizados atas notariais.

O primeiro caso apresentado se justifica pela falta de titulares registrais e confinantes ao imóvel usucapiendo, de forma a demonstrar que a não necessidade da citação pessoal dos confrontantes acelera o andamento do processo. Nesse caso, o processo judicial teve duração significativamente menor que a média dos processos, segundo dados do CNJ.

Trata do processo judicial distribuído sob o nº 5003237 -40.2022.8.13.0133 no dia 19/07/2022. A sentença ocorreu no dia 15/08/2023 e foi transitado em julgado em 24/08/2023. Portanto, seu tempo de duração, contando de sua distribuição até o trânsito em julgado, foi de 1 (um) ano, 1 (um) mês e 5 (cinco) dias.

O referido processo foi instruído com ata notarial testemunhal, com julgamento antecipado da lide e dispensa de prazo recursal. Trata-se de um processo relativamente célere, em comparação com o tempo médio de duração de um processo que é de 4 (quatro) anos e 3 (três) meses (CNJ, 2024).

Algumas questões relevantes que refletiram na celeridade processual do caso concreto foram: a inexistência de titularidade registral na matrícula, pois, em pesquisa realizada perante os cartórios de registros de imóveis, não foi localizada matrícula registral do imóvel usucapiendo (na prática é algo muito comum); a inexistência de confinantes, pois o imóvel está localizado entre ruas, sendo o Município obrigatoriamente citado juntamente com as demais Fazendas (Estado e União), motivos estes que fizeram com que não ocorresse a citação pessoal prevista no parágrafo terceiro do artigo 246<sup>17</sup> da Lei 13.105/2015 – Código de Processo Civil.

Vale ressaltar que o artigo acima afasta a disposição do Provimento 149/2023 (CNJ, 2023) que regulamentou os procedimentos de usucapião, o que acaba trazendo maior morosidade ao processo. Na usucapião extrajudicial, se houver manifestação expressa dos titulares registrais e confinantes, não há necessidade de notificação pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos.

---

<sup>17</sup> Art. 246. A citação será feita preferencialmente por meio eletrônico, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da decisão que a determinar, por meio dos endereços eletrônicos indicados pelo citando no banco de dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021). [...] § 3º Na ação de usucapião de imóvel, **os confinantes serão citados pessoalmente**, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada (Brasil, 2015, grifos nossos).

O artigo 407<sup>18</sup> do Provimento 149/2023 CNJ traz que os titulares registrais, confinantes ou ocupantes, podem assinar na planta do imóvel ou em documento autônomo e, só se não houver esse documento assinado, serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento.

Podemos observar e concluir que, no processo acima descrito, o fato de não haver nenhuma citação pessoal, a qual seria realizada por meio do oficial de justiça e em alguns casos através de carta precatória, diminuiu o tempo de duração dele sem qualquer tipo de questionamento, aplicando as técnicas processuais adequadas.

Com a obrigatoriedade da citação pessoal, conforme dispõe o Código de Processo Civil, o prazo do processo se estenderia muito. Assim, esse é o ponto negativo do procedimento judicial, ou seja, seu tempo de finalização, mesmo estando ele bem instruído e sem qualquer tipo de litígio.

---

<sup>18</sup> Art. 407. Se a planta 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 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1.º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2.º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3.º 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.

§ 4.º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5.º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6.º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LRP.

§ 7.º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8.º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9.º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10.º Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente (CNJ, 2023).

É importante frisar que, após o trânsito em julgado, ainda é necessário aguardar a expedição do mandado de averbação para dar entrada no Cartório competente para o Registro, que vai habilitar o título e depois registrá-lo.

O segundo caso concreto analisado foi o procedimento extrajudicial – protocolo 31706, protocolado no dia 02/08/2023 no Ofício do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Carangola/MG, registrado no dia 09/01/2024, matrícula 11.467, fls. 12.499 R01, livro 02 RG. O prazo do procedimento com o registro foi de 5 (cinco) meses e sete dias.

A escolha desse caso concreto ocorreu a fim de demonstrar como o tabelião de notas, por meio da ata notarial, contribui na celeridade do procedimento. Além disso, a não necessidade da citação pessoal acaba por auxiliar essa celeridade, uma vez que, nos procedimentos extrajudiciais de usucapião, não há obrigatoriedade desse tipo de citação.

O terceiro caso analisado foi o processo judicial distribuído sob o nº 5002022-29.2022.8.13.0133 no dia 17/05/2022. Entrou concluso para a decisão em 28/05/2024 e foi instruído com ata notarial, como ocorreu no primeiro caso analisado. A diferença é que nesse caso foi necessária a citação pessoal dos confinantes, nos termos do artigo 246 CPC, acima citado. O processo até o presente momento não transitou em julgado e perdura por mais de 2 (dois) anos.

A escolha por esse caso se deu com a finalidade de demonstrar como a citação pessoal acaba por atrasar o processo de usucapião e ainda justificar de maneira mais clara as sugestões da alteração legislativa a seguir expostas para melhor aproveitar o tabelião de notas nos procedimentos de usucapião judicial e trazer maior celeridade a esses processos.

#### **4.3 Sugestões de propostas de alterações legislativas para celeridade no procedimento da usucapião**

Como foi verificado na pesquisa realizada, o tabelião de notas tem fundamental importância no processamento da usucapião extrajudicial e judicial.

Foi verificado também que a necessidade de citação pessoal dos confinantes no processamento dessas demandas acaba por atrasar o andamento processual.

Por fim, ficou demonstrado que a ata notarial é um importante meio de prova nos processos de usucapião.

Diante dessas conclusões, a ideia das alterações legislativas abaixo descritas tem a finalidade de aumentar as atribuições dos notários, tendo em vista se tratar de um



profissional do Direito qualificado, imparcial e fiscalizado pelo Poder Judiciário. Isso seria um grande avanço no processo de usucapião, contribuindo ainda mais para o acesso à Justiça de forma justa e célere.

Assim, seguem as propostas de alteração do CPC:

- proposta de alteração legislativa para acrescentar o § 3º-A no art. 246 do Código de Processo Civil.

Redação atual do art. 246 CPC:

Art. 246. A citação será feita preferencialmente por meio eletrônico, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da decisão que a determinar, por meio dos endereços eletrônicos indicados pelo citando no banco de dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021).

§ 1º As empresas públicas e privadas são obrigadas a manter cadastro nos sistemas de processo em autos eletrônicos, para efeito de recebimento de citações e intimações, as quais serão efetuadas preferencialmente por esse meio. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021)

§ 1º-A A ausência de confirmação, em até 3 (três) dias úteis, contados do recebimento da citação eletrônica, implicará a realização da citação: (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

I - pelo correio; (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

II - por oficial de justiça; (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

III - pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório; (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

IV - por edital. (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

§ 1º-B Na primeira oportunidade de falar nos autos, o réu citado nas formas previstas nos incisos I, II, III e IV do § 1º-A deste artigo deverá apresentar justa causa para a ausência de confirmação do recebimento da citação enviada eletronicamente. (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

§ 1º-C Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça, passível de multa de até 5% (cinco por cento) do valor da causa, deixar de confirmar no prazo legal, sem justa causa, o recebimento da citação recebida por meio eletrônico. (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades da administração indireta.

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

§ 4º As citações por correio eletrônico serão acompanhadas das orientações para realização da confirmação de recebimento e de código identificador que permitirá a sua identificação na página eletrônica do órgão judicial citante. (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

§ 5º As microempresas e as pequenas empresas somente se sujeitam ao disposto no § 1º deste artigo quando não possuírem endereço eletrônico cadastrado no sistema integrado da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (Redesim). (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021)

§ 6º Para os fins do § 5º deste artigo, deverá haver compartilhamento de cadastro com o órgão do Poder Judiciário, incluído o endereço eletrônico constante do sistema integrado da Redesim, nos termos da legislação aplicável ao sigilo fiscal e ao tratamento de dados pessoais. (Incluído pela Lei nº 14.195, de 2021) (Brasil, 2015).

A Figura 6 apresenta a redação da alteração da proposta legislativa do art. 246 do CPC, se aprovada.

**Figura 6** – Alteração proposta para o art.246 do CPC.

Redação da alteração da proposta legislativa, se aprovada:

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

§ 3º-A A citação pessoal dos confinantes conforme disposto no §3º, poderá ser substituída por escritura pública declaratória ou ata notarial declaratória testemunhal lavrada por tabelião de notas.

**Fonte:** Elaboração própria (2024).

- Proposta de alteração legislativa para acrescentar o § 2º no art. 384 do Código de Processo Civil.

Redação atual do art. 384 CPC:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

**Figura 7** – Alteração proposta para o art. 384 do CPC

Redação da alteração da proposta legislativa, se aprovada:

Redação do artigo 384 do CPC com a aprovação da proposta legislativa:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

§1º Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

§2º A ata notarial pode ter por objeto declaração testemunhal para fins de prova em processo administrativo ou judicial.

**Fonte:** Elaboração própria (2024).

As alterações legislativas sugeridas e embasadas nesta pesquisa podem contribuir diretamente na celeridade e na gestão dos conflitos relacionados aos processos judiciais de usucapião. Além disso, também confirmam a importância do trabalho desempenhado pelo tabelião de notas nesses processos relacionados à usucapião e a sua contribuição no gerenciamento desses problemas, sendo possível então a concretização da cidadania por meio do direito à moradia.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A abordagem disruptiva do tabelião de notas e a ata notarial por ele lavrada precisam ser mais conhecidas e mais bem utilizadas, em especial pelos profissionais do Direito nos processos judiciais de usucapião. O número de requerimentos frente às serventias extrajudiciais para a lavratura de atas notarias com a finalidade de reconhecimento de usucapião, seja para a via extrajudicial, seja para a via judicial, vem aumentando lentamente, enquanto as demandas judiciais crescem rapidamente.

Sendo assim, o presente trabalho procurou demonstrar como a atuação do tabelião de notas no processamento da usucapião é de fundamental importância, inclusive, hoje, magistrados abrem a opção da ata notarial declaratória testemunhal nesses processos. Esse instrumento lavrado nos tabelionatos de notas auxilia diretamente na garantia de direitos constitucionalmente previstos, ao assegurar maior celeridade ao processo, auxiliar na gestão desses conflitos e concretizar a cidadania em sua faceta moradia.

Essa reflexão teve início no Capítulo 2 do presente trabalho, que inicialmente trouxe a cidadania e o direito à moradia. Foi observado que tal direito está ligado à cidadania social e elencado em nossa Constituição Federal em seu art. 6º, que passou a integrar o rol dos direitos sociais somente no ano 2000 com a edição da EC/26.

Ficou evidenciado que, ao longo da história de nosso país, um novo conceito de cidadania surgiu. Com a alcunha de “cidadania insurgente”, ela desestabiliza o regime histórico de opressão por meio de lutas de moradias, terra e vida digna, revelando a fragilidade das cidades e dos direitos no Brasil. Isso porque o país não consegue proporcionar a cidadania para o seu povo e, em função disso, acaba por criar as cidadanias diferenciadas. A justificativa para isso é o fato de que, no Brasil, diferentemente de outros países, as garantias sociais ocorreram em momento posterior em relação aos direitos civis e políticos.

Foi exposta que essa desigualdade estrutural é ocasionada pela ordem de inversão do direito, em que uma minoria detém a maior parte do poder político enquanto a maioria enfrenta condições precárias de vida.

Observou-se que a cidadania insurgente, vista do ponto de vista do direito fundamental à moradia, ilustra muito bem a condição dos cidadãos pertencentes às classes sociais menos favorecidas, os quais, desde o processo de urbanização, muitas vezes

constroem suas moradias em terrenos irregulares e precisam lutar para terem a regularização de seus imóveis.

Verificou-se, considerando essa realidade que a usucapião é extremamente útil por auxiliar nessa regularização, já que, muitas vezes, tais propriedades correspondem às moradias dos cidadãos.

A usucapião foi apresentada como um meio seguro de acesso ao direito à moradia e uma forma de concretização desse direito. Comprovou-se que na grande maioria dos tipos de usucapião, ora a moradia é trazida como requisito (como na usucapião especial urbana, especial rural e por abandono de lar), ora é elemento de diminuição do lapso temporal (reduzindo de quinze para dez anos na extraordinária e, na ordinária, respeitando-se outros requisitos, de dez para cinco anos, o tempo da posse mansa e pacífica com *animus domini*) para aquisição da propriedade imobiliária por meio desse instrumento.

Foi apontado como a regularização imobiliária está ligada ao fomento da economia por criar um ambiente mais seguro aos investidores, possibilitar que o imóvel seja dado em garantia, permitir o recolhimento de impostos como IPTU e ITBI e facilitar o desenvolvimento de atividades produtivas nas áreas regularizadas.

Outras questões positivas da regularização de imóveis pelo instituto da usucapião foram trazidas na pesquisa, como a inclusão social do cidadão, em especial daquele de baixa renda, uma vez que ela possibilita o acesso à moradia digna e reduz a desigualdade urbana, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável, em especial quando aplicada em assentamentos informais. A ação conseqüentemente acaba por proporcionar serviços públicos essenciais, como água, energia elétrica e saneamento básico, além de trazer segurança jurídica ao formalizar o direito à propriedade de forma a evitar conflitos de terra.

Nessa seara, demonstrou-se como a figura do tabelião de notas é extremamente relevante na gestão de conflitos fundiários urbanos, tanto na usucapião extrajudicial quanto na judicial. Dentro da esfera extrajudicial, a ata notarial lavrada pelo notário é obrigatória e é também um meio de prova robusta que contribui na instrução processual, trazendo celeridade ao processo. Já no domínio judicial, o documento, dotado de fé pública, é um instrumento útil na gestão de conflitos em razão da ampla liberdade probatória do nosso ordenamento jurídico.

Foi apresentado que apesar das atas serem produzidas na esfera extrajudicial na presença do tabelião de notas, distante do juiz, por meio de depoimento pessoal ou de

testemunho, elas podem ser consideradas autênticas em relação aos fatos nelas declarados.

Sendo assim, um processo finalizado em tempo razoável está diretamente ligado à gestão de conflitos, uma vez que a demora na resolução de uma demanda judicial gera expectativas frustradas em razão do encerramento tardio da lide. Em se tratando dos processos judiciais de usucapião, o tabelião de notas pode contribuir, por meio da ata notarial, ao constatar fielmente os fatos, as coisas, as pessoas ou as situações para comprovar sua existência ou seu estado, de forma a instruir os processos judiciais, aumentando os aspectos positivos da discussão e minimizando os negativos. Dessa forma, haverá luz nas possíveis divergências de maneira sensata, imparcial e eficiente, para contribuição ao livre convencimento do juiz para que ele tenha meios de prova dotados de fé pública para fundamentar sua decisão em tempo razoável.

Todos esses aspectos evidenciaram que o tabelião de notas pode contribuir de forma mais efetiva no processamento da usucapião judicial devido a sua fé pública, de modo a cooperar para maior celeridade dessas demandas e podendo atuar de forma a não ser necessária a citação pessoal dos confinantes.

Verificou-se então que o notário tem fundamental importância como auxiliar do sistema de justiça, e a capilaridade das serventias extrajudiciais é de grande relevância, pois possibilita a viabilização de direitos sociais como o direito à moradia via usucapião em todos os municípios brasileiros.

Por fim, foram apresentadas sugestões de alterações legislativas com a finalidade de aumentar a atribuição do tabelião de notas, tendo em vista se tratar de um profissional do Direito, imparcial e fiscalizado pelo Poder Judiciário. Essa nova atribuição seria um grande avanço nos processos judiciais de usucapião, já que esse profissional contribuiria para o acesso à justiça de forma mais célere, atuando na gestão de conflitos nessas demandas e conseqüentemente concretizando, em tempo razoável, a cidadania em seu viés direito à moradia por meio da usucapião.

## REFERÊNCIAS

ANOREG-BR. **Cartório em Números**. 5. ed. Brasília: ANOREG-BR, 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2024/01/Cartorios-em-Numeros-5a-Edicao-2023-Especial-Desjudicializacao.pdf>. Acesso em: 30 abr. 2024.

ASSUMPCÃO, Letícia Franco. A Usucapião Extrajudicial após a Lei 13465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial. *In: Blog do Colégio Notarial do Brasil*. [S.l.], 11 out. 2017. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/blog/notarial/usucapiao-extrajudicial-apos-lei-134652017-e-escritura-de-justificacao-notarial>. Acesso em: 2 maio 2024.

BEDIN, Gilmar Antônio. **Os direitos do homem e o neoliberalismo**. 3. ed. Ijuí: UNIJUÍ, 2002.

BELANDI, Caio. População estimada do país chega a 212,6 milhões de habitantes em 2024. **Agência IBGE Notícias**, Rio de Janeiro, 29 ago. 2024. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41111-populacao-estimada-do-pais-chega-a-212-6-milhoes-de-habitantes-em-2024#:~:text=O%20IBGE%20divulga%20hoje%20\(29,212%2C6%20milh%C3%B5es%20de%20habitantes](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41111-populacao-estimada-do-pais-chega-a-212-6-milhoes-de-habitantes-em-2024#:~:text=O%20IBGE%20divulga%20hoje%20(29,212%2C6%20milh%C3%B5es%20de%20habitantes). Acesso em: 10 set. 2024.

BISCHOFF, Wesley. **Censo do IBGE: 5% das cidades brasileiras concentram 56% da população**. *g1*, São Paulo, 28 jun. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2023/06/28/centso-do-ibge-5percent-das-cidades-brasileiras-concentram-56percent-da-populacao.ghtml>. Acesso em: 10 set. 2024.

BOBBIO, Norberto. **A Era dos Direitos**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BONAVIDES, Paulo. **Do Estado Liberal ao Estado Social**. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

BORTZ, Marco Antonio Greco. A Desjudicialização – um fenômeno histórico e global. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, ano 4, n. 4, p. 75-110. 2009.

BOTELHO, André; SCHWARCZ, Lilia Moritz. Introdução – Cidadania e direitos: aproximações e relações. *In: BOTELHO, André; SCHWARCZ, Lilia Moritz (org.). Cidadania, um projeto em construção: minorias, justiça e direitos*. 1. ed. São Paulo: Claro Enigma, 2012. p. 6-27.

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

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 12 dez. 2023.

**BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.504%2C%20DE%2030%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.504%2C%20DE%2030%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola). Acesso em: 5 maio 2024.

**BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6001.htm). Acesso em: 8 dez. 2023.

**BRASIL. Lei nº 8.435, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 20 dez. 2023.

**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. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 11 maio 2024.

**BRASIL. Lei nº 10.406, de 18 de novembro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 20 dez. 2023.

**BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 20 dez. 2023.

**BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 20 dez. 2023.

**BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de



2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 20 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Brasília, DF: República Federativa do Brasil, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm). Acesso em: 20 dez. 2023.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal anotada**. 9. ed. Revista e atualizada até a EC n. 57/2008. São Paulo: Saraiva, 2009.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014.

CANOTILHO, José. Joaquim. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Livraria Almeida, 1998.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

CHIOVENDA, Giuseppe. **Principi di diritto processuale civile**: le azione, il processo de cognizione. Napoli: Jovene, 1980.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em Números 2024**. Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em:

[https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento\\_65\\_14122017\\_19032018152531.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf)  
. Acesso em: 20 dez. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: CNJ, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado16044520240108659c1d1dd6951.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2023.

CORTINA, Adela. **Cidadãos do mundo**: para uma teoria da cidadania. Tradução de Silvana Cobucci Leite. Edições Loyola: São Paulo, 2005.

DALLARI, Dalmo de abreu. **Direitos humanos e cidadania**. 2. ed. reform. São Paulo: Moderna, 2004.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**: Teoria da Prova, Direito Probatório, Ações Probatórias, Decisão, Precedente, Coisa Julgada e Antecipação dos Efeitos da Tutela. 12. ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de direito processual civil**. 6. ed. São Paulo: Malheiros Ed., 2009. v. 3.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Reais. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

FRANÇA, Rubens Limongi. **Instituições de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1994.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. **Novo curso de direito processual civil**: processo de conhecimento e procedimentos especiais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GRINOVER, Ada Pellegrini. **Ensaio sobre a processualidade**: fundamentos para uma nova teoria geral do processo. Brasília, DF: Gazeta Jurídica, 2018.

HOLSTON, James. **Cidadania Insurgente**: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Cidades e Estados. Carangola. Rio de Janeiro**: IBGE, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/carangola.html>. Acesso em: 20 set. 2024.

JANARY JÚNIOR. **Comissão aprova projeto que disciplina despejo extrajudicial por atraso de aluguel**. Câmara dos Deputados, Brasília, DF, 27 maio 2024. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/1066460-comissao-aprova-projeto-que-disciplina-despejo-extrajudicial-por-atraso-de-aluguel>. Acesso em: 9 jun. 2024.

LEDUR, José Felipe. **Direitos fundamentais sociais: efetivação no âmbito da democracia participativa.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

LIEBMAN, Enrico Tulio. **Manuale de diritto processuale civile.** 3. ed. Molano: Guiffrè, 1973. n. 164.

LOPES, José Reginaldo de Lima. Cidadania e Propriedade: Perspectiva histórica do direito à moradia. **Revista de Direito Alternativo**, São Paulo, n. 2, p. 114-136. 1993.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais.** Salvador: Juspodivm, 2016.

LUÑO, Antônio Enrique Perez. **Derechos Humanos, Estado de Derecho y Constitución.** 10. ed. Madrid: Tecnos, 2010.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Prova.** São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2009.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo curso de processo civil: teoria do processo civil volume 1.** 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil: teoria do processo civil, v.1.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

MARSHALL, Thomas Humphrey. **Cidadania, Classe Social e Status.** Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1967.

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mátiães; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional.** São Paulo: Saraiva, 2008.

MEZZAROBA, Orides e MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no Direito.** 4ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº 93/2020.** Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte: TJMG, 2020. Disponível em: <https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 2 maio 2024.

MIRANDA, Aline Graciete de Araújo; PEREZ FILHO, Augusto Martinez; SILVA, Victor Hugo Queiroz. O papel do Tabelião de Notas na prevenção de conflitos e concretização da cidadania. **Revista de Formas Consensuais de Solução de Conflitos**, Florianópolis, v. 8, n. 2, p. 47-62, jul./dez. 2022. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistasolucoesconflitos/article/view/9247>. Acesso em: 2 maio 2024.

MIRANDA, Aline Graciete de Araújo; SILVA, Renato Douglas de Barros; FRANCESCHET, Júlio César. Inovações na gestão de conflitos: ata notarial como instrumento efetivo da gestão processual. **RDGC**, Araraquara, v. 1, n. 1, p. 1-22, jan./jun. 2023. Disponível em: <https://revistadgc.org/index.php/rdgc/article/view/2>. Acesso em: 2 maio 2024.

MIRANDA, Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2001. v. XI.

MISQUIATI, Débora Fayad. O Notário a Serviço da Sociedade. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, ano 10, n. 7, p. 101-118. 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**, v. 1. 39. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil** – Vol. Único. 8. ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016.

NOVAIS, Jorge Reis. **Direitos sociais**: teoria jurídica dos direitos sociais enquanto direitos fundamentais. Coimbra: Coimbra Ed., 2010.

PATAH, Priscila Alves. Separação e divórcio – uma visão atual. Desjudicialização e as serventias extrajudiciais – escrituras públicas de separação e divórcio. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, ano 2, n. 6, p. 1217-1241. 2016.

PEDROSO, João. **Acesso ao Direito e à justiça**: um direito fundamental em (des)construção: o caso do acesso ao direito e à justiça da família e das crianças. 2011. 647 f. Tese (Doutorado em Sociologia do Estado, do Direito e da Administração) – Faculdade de Economia, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2011.

PICARDI, Nicola. **Appunti di diritto processuale civile**: processo ordinario di cognizione le impugnación. Milano: Giufrè, 2003.

PINTO, Nelson Luiz. Ação de usucapião. *In*: THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**: procedimentos especiais. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

PINTO, Nelson Luiz. **Ação de usucapião**. 2. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1987.

REATO, Marília Silva de Sousa. **A atuação dos tabelionatos de notas como instrumento de acesso à justiça**. 2019. Dissertação (Mestrado em Ciências) – Faculdade de Direito de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2019.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 1.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Ata Notarial** – Doutrina, Prática e Meio de Prova. 3. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Juspodivm, 2021.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Tabelionato de Notas**. São Paulo: Saraiva, 2013. (Coleção Cartórios).

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. 3. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 3. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **A Crítica da Razão Indolente: Contra o Desperdício da Experiência**. 2. ed. São Paulo: Cortez Editora, 2000.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **A Crítica da Razão Indolente: Contra o Desperdício da Experiência**. 8. ed. São Paulo: Cortez Editora, 2011.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas e direito processual civil**. 20. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1999. v. 2.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Prova Judiciária no Cível e Comercial**. 3. ed. v. I. São Paulo: Max Limonad, 1974.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Direitos Sociais como Direitos Fundamentais: contributo para um balanço aos 20 anos da Constituição Federal de 1988**. Arquivo do STF, 01 set. 2008. Disponível em: [http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/processoAudienciaPublicaSaude/anexo/artigo\\_Ingo\\_DF\\_sociais\\_PETROPOLIS\\_final\\_01\\_09\\_08.pdf](http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/processoAudienciaPublicaSaude/anexo/artigo_Ingo_DF_sociais_PETROPOLIS_final_01_09_08.pdf). Acesso em: 2 maio 2024.

SARLET, Ingo Wolfgang. O Direito Fundamental à Moradia na Constituição: Algumas Anotações a Respeito de seu Contexto, Conteúdo e Possível Eficácia. **Revista Eletrônica sobre a Reforma do Estado**, Salvador, n. 20, p. 1-46, dez./fev. 2009/2010. Disponível em: <http://www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod=413>. Acesso em: 5 maio 2024.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

SIMÃO, José Fernando; TARTUCE, Flávio. **Direito Civil. Direito das Coisas**. Vol. IV. São Paulo: Método, 2008.

STELGES, Isabela Kathrin. **A cidadania da União Europeia: uma sugestão para o Mercosul**. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. volume único. São Paulo: Método, 2011.

TEPEDINO, Gustavo. Opinião doutrinária. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, ano 4, n. 4, p. 13-32. 2012.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Comentários ao Novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. t. 2, v. 3.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum. V. I. 56. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TORRES, Ricardo Lobo. O mínimo existencial e os direitos fundamentais. **R. Dir. Adm.**, Rio de Janeiro, n. 42, p. 29-49, jul./set. 1989. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/46113/44271>. Acesso em: 6 maio 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria Geral do Direito Civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

VILHENA, Victor. **É possível usucapião de área menor que o módulo rural**. Publicado por Victor Vilhena. Conjur. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/e-possivel-usucapiao-de-area-menor-que-o-modulo-rural/1504776056>. Acesso em: 10 ago. 2023.

VOLPI NETO, Ângelo. A vida em Atas... Notariais. *In*: **Yumpu**. [S.l.], 18 abr. 2013. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/view/12889263/1-a-vida-em-atasnotariais-angelo-volpi-neto-as-cartorio-volpi>. Acesso em: 10 ago. 2023.

## ANEXOS

ANEXO A – LEVANTAMENTO DE DADOS - 1º OFÍCIO DE NOTAS DE  
ARANGOLA/MG.

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

**1º Ofício de Notas**  
Tabelião: Aline Graciete de Araújo Miranda.

**Ofício: 07/2024**  
**Local: Carangola, 26 de março de 2024.**

**Ilma . Sra.**  
**Aline Graciete de Araújo Miranda**

Em atendimento ao Ofício enviado aos sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (07/03/2024), referente a solicitação ao “Procedimento de Usucapião Extrajudicial nos anos de 2022 e 2023”, que foram: emitidos, finalizados, atas, atas declaratórias, atas diligenciais, nesta Serventia, informamos as seguintes:

- **Números de atas notarias lavradas nesta serventia nos anos de 2022 e 2023:**  
Lavradas 100 (cem) atas notarias
- **Números de atas notarias para instrumento de processo judicial de usucapião nos anos de 2022/2023:** Lavradas 39 (trinta e nove) atas notarias no extrajudicial de usucapião.
  - Das referidas atas citadas acima, 34 (trinta e quatro) sendo 29 atas de usucapião, sendo 3 testemunhas para cada ata, totalizando 87 (oitenta e sete) pessoas e 5 (cinco) das atas de usucapião, sendo 2 testemunhas, totalizando 10 (dez) pessoas. Totalizando 97 (noventa e sete) testemunhas.
  - Sobrando 05 (cinco) atas, sendo elas em forma de diligência, onde nos deslocamos para o referido local e constatamos com nossos sentidos as benfeitorias ou abandono.
- **Números de atas notarias para instrução de procedimento extrajudicial de usucapião:** Lavradas 05 (trinta) atas notarias no extrajudicial de usucapião

Sem mais a ser exposto, meus sinceros votos de estimas e considerações.

Atenciosamente,

**KAMILA RAMOS** Assinado de forma digital  
por KAMILA RAMOS  
CARVALHO:127 CARVALHO:12711291677  
11291677 Dados: 2024.05.22  
15:03:35 -01'00'

**Kamila Ramos Carvalho**  
**Escrevente Notarial**

E-mail: [contato@cartorioarangola.com.br](mailto:contato@cartorioarangola.com.br), (32) 3741-5127.  
Rua Marechal Deodoro, nº 333, Bairro Centro, Carangola-MG, CEP 36.800-000.

038001  
escritório

**ANEXO B – LEVANTAMENTO DE DADOS – 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
CARANGOLA/MG.**

**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARANGOLA**  
**Oficial: Belª Helena Maria de Azevedo**  
**Oficial Substituta I: Belª Edna Pereira Azevedo Meireles**  
**Oficial Substituta II: Geralda Biajoli Laureano**  
**Escrevente: Ana Fernanda dos Reis Pacheco**  
**Escrevente: Gabrielle Medeiros Gomes**

---

**Ofício: 0026/2024**

**Local: Carangola, 27 de março de 2024.**

**Ilma. Sra.**  
**Aline Graciete de Araújo Miranda**

Em atendimento ao Ofício datado de 07 de março de 2024, referente a solicitação de informações sobre os “**Procedimentos de Usucapião Extrajudicial nos anos de 2022 e 2023**”, que foram: protocolados; finalizados, indeferidos e que ainda estão em cursos nesta Serventia, informamos que no ano de 2022, não houve nenhum procedimento de Usucapião Extrajudicial protocolado nesta Serventia.

Entretanto, no ano de 2023, foram protocolados 04 Procedimentos de Usucapião Extrajudiciais a saber:

- 1) **Procedimentos de Usucapião Finalizados:** 01 Processo de Usucapião, Protocolado em 08/05/2023 e finalizado em 18/03/2024;
- 2) **Procedimento indeferido:** 0
- 3) **Procedimentos em abertos/análise na Serventia:** 03 Processos de Usucapião a saber:
  - a) Protocolado em 23/10/2023;
  - b) Protocolado em 31/10/2023;
  - c) Protocolado em 15/12/2023.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para reiterar meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

*Helena Maria de Azevedo*  
Oficial do 1º Cartório  
de Registro de Imóveis

*Helena Maria de Azevedo*

**Helena Maria de Azevedo**  
**Oficial**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**

---

Rua Marechal Deodoro nº 259 - Carangola - Minas Gerais - ☎(32) 3741-2124  
E-mail: cartoriocarangola@gmail.com



## ANEXO C – LEVANTAMENTO DE DADOS – 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARANGOLA/MG.

OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARANGOLA – M.G.  
Rua Marechal Deodoro, 34, sala 304 – Centro – 36 800 000  
Email: [cartorio.carangola@hotmail.com](mailto:cartorio.carangola@hotmail.com)  
Tel. (32) 3 741 – 3707

---

Carangola, 21 de março de 2.024.

Exma.Sra.  
ALINE GRACIETE DE ARAUJO MIRANDA.  
Carangola-MG.

Em resposta ao Ofício datado de 07.03.2.024, dirigido a este cartório, solicitando informações à respeito dos Procedimentos de Usucapião Extrajudicial nela processados, seguem os dados:

-Nº de Procedimentos de usucapião protocolados nesta Serventia nos anos de 2.022 e 2.023: 01.

- Numero dos processos indeferidos: Protocolo 31.327 e Protocolo: 30.733.

- Numero e tempo de finalização dos processos concluídos:

Protocolo 28.893: de 16.06.2.019 a 07.06.2.023.

Protocolo 28.676: de 12.07.2.019 a 04.04.2.022.

Protocolo 28.931: de 30.10.2.019 a 14.02.2.024.

Protocolo 29.173: de 03.03.2.020 a 17.03.2.022.

Protocolo 29.506: de 10.09.2.020 a 07.06.2.023.

Protocolo 29.563: de 14.10.2.020 a 12.12.2.022.

Protocolo 29.808: de 04.03.2.021 a 03.02.2.022.

Protocolo 30.129: de 06.08.2.021 a 04.10.2.023.

Protocolo 31.706: de 02.08.2.023 a 09.01.2.024.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

*Helio Marcos de Jesus Silva*  
Oficial do 2º Registro de Imóveis  
da Comarca de Carangola, MG

HELIO MARCOS DE JESUS SILVA- Oficial do 2º CRI

## ANEXO D – LEVANTAMENTO DE DADOS TJMG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA - SEPLAN - CEJUR  
COMARCA DE CARANGOLA

FEITOS DISTRIBUÍDOS - ANOS: 2022 E 2023

CLASSE: 'Usucapião' OU ASSUNTO: 'Usucapião Conjugal', 'Usucapião da L 6.969/1981', 'Usucapião de bem móvel', '1


FONTE: SIJUD EM 03.06.2024

Comarca	Classe	Assunto Principal
CARANGOLA	Outros Procedimentos De Jurisdição Voluntária	Usucapião Ordinária
	Usucapião	Aquisição
		Usucapião da L 6.969/1981
		Usucapião de bem móvel
		Usucapião Especial (Constitucional)
		Usucapião Extraordinária
		Usucapião Ordinária
<b>Soma</b>		

  
 Luciano Barbosa Duarte  
 Matr. 14.925-2

'Usucapião Especial Coletiva', 'Usucapião Especial (Constitucional)', 'Usucapião Extraordinária', 'Usucapião Orc

Qtde Distribuídos		
2022	2023	Soma
1	-	1
1	-	1
1	2	3
-	1	1
4	2	6
16	8	24
5	3	8
<b>28</b>	<b>16</b>	<b>44</b>

  
 Luciano Barbosa Duarte  
 Matr. 14.925-2

**ANEXO E – ANDAMENTO PROCESSUAL – PROCESSO SEM CITAÇÃO  
PESSOAL.**



Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau  
 Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Detalhe do Processo
<input type="checkbox"/> Número do Processo: 5003237-40.2022.8.13.0133 <input type="checkbox"/> Classe Judicial: [CIVEL] USUCAPIÃO (49) <input type="checkbox"/> Órgão Julgador: 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Carangola <input type="checkbox"/> Órgão Julgador Colegiado: <input type="checkbox"/> Data de distribuição: 19 de Julho de 2022 <input type="checkbox"/> Assunto: <b>DIREITO CIVIL (899) - Coisas (10432) - Propriedade (10448) - Aquisição (10455) - Usucapião Extraordinária (10458)</b>

Informações do processo

Polo Ativo	
Nome Parte	Tipo Parte
EVERTON VICTOR NASCIMENTO	ADVOGADO
JOSE FRANCISCO SOZINHO	AUTOR
LEILA LOPES SOZINHO	AUTOR

Polo Passivo	
Nome Parte	Tipo Parte
ADVOCACIA GERAL DA UNIAO	RÉU/RÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS	RÉU/RÉ
MUNICIPIO DE CARANGOLA	RÉU/RÉ

Movimentação do Processo	
Data de atualização	Movimento
31/01/2024 13:18:42	Arquivado Definitivamente
31/01/2024 13:18:38	Expedição de Certidão de Baixa.
20/12/2023 00:56:04	Decorrido prazo de LEILA LOPES SOZINHO em 19/12/2023 23:59.
20/12/2023 00:56:04	Decorrido prazo de JOSE FRANCISCO SOZINHO em 19/12/2023 23:59.
30/11/2023 18:05:11	Expedição de comunicação via sistema.
31/10/2023 13:28:38	Expedição de Mandado de Averbação.

Data de atualização	Movimento
04/09/2023 17:16:57	Juntada de Petição de manifestação da advocacia pública
25/08/2023 14:19:25	Juntada de Petição de ciência
25/08/2023 08:46:15	Juntada de Petição de manifestação
24/08/2023 14:15:05	Juntada de Petição de manifestação
24/08/2023 12:45:14	Expedição de Certidão.
24/08/2023 12:44:02	Expedição de comunicação via sistema.
24/08/2023 10:12:01	Outras Decisões
24/08/2023 10:12:01	Deferido o pedido de JOSE FRANCISCO SOZINHO - CPF: 338.933.227-87 (AUTOR) e LEILA LOPES SOZINHO - CPF: 454.315.236-00 (AUTOR)
23/08/2023 13:23:03	Conclusos para decisão
16/08/2023 16:17:18	Juntada de Petição de manifestação
15/08/2023 18:07:38	Julgado procedente o pedido
15/08/2023 18:07:38	Outras Decisões
15/08/2023 18:07:38	Proferido despacho de mero expediente
10/07/2023 09:20:24	Conclusos para julgamento
07/07/2023 17:24:36	Expedição de Certidão.
29/06/2023 18:20:52	Proferido despacho de mero expediente
29/06/2023 18:20:52	Recebida a emenda à inicial
17/05/2023 14:14:42	Conclusos para decisão
17/05/2023 09:13:00	Juntada de Petição de manifestação
16/04/2023 21:18:12	Proferido despacho de mero expediente
11/04/2023 16:31:13	Conclusos para decisão
11/04/2023 16:30:56	Expedição de Certidão.
29/03/2023 13:41:07	Juntada de Petição de manifestação
27/03/2023 20:28:33	Proferido despacho de mero expediente
27/03/2023 08:43:35	Conclusos para decisão
24/03/2023 17:15:06	Juntada de certidão decurso de prazo
17/02/2023 08:53:22	Juntada de Petição de manifestação
16/02/2023 00:18:47	Decorrido prazo de MUNICIPIO DE CARANGOLA em 15/02/2023 23:59.
03/02/2023 00:21:53	Decorrido prazo de ESTADO DE MINAS GERAIS em 02/02/2023 23:59.
25/01/2023 13:22:32	Expedição de Outros documentos.
16/12/2022 17:32:45	Expedição de Outros documentos.

Data de atualização	Movimento
05/12/2022 09:17:45	Juntada de Petição de manifestação
02/12/2022 00:22:02	Decorrido prazo de ADVOCACIA GERAL DA UNIAO em 01/12/2022 23:59.
23/11/2022 13:53:22	Expedição de Certidão.
23/11/2022 13:37:15	Juntada de Aviso de recebimento (AR)
08/11/2022 13:26:32	Expedição de carta via correio.
08/11/2022 13:21:16	Juntada de Aviso de recebimento (AR)
11/10/2022 14:37:21	Expedição de carta via correio.
10/10/2022 13:25:36	Juntada de Aviso de recebimento (AR)
10/10/2022 13:15:42	Juntada de Aviso de recebimento (AR)
30/09/2022 16:28:25	Decorrido prazo de LEILA LOPES SOZINHO em 28/09/2022 23:59.
30/09/2022 16:28:25	Decorrido prazo de JOSE FRANCISCO SOZINHO em 28/09/2022 23:59.
02/09/2022 14:37:23	Juntada de Petição de manifestação da promotoria
01/09/2022 16:53:48	Expedição de carta via correio.
01/09/2022 16:53:47	Expedição de carta via correio.
01/09/2022 16:53:46	Expedição de carta via correio.
01/09/2022 16:53:45	Expedição de comunicação via sistema.
01/09/2022 16:53:44	Expedição de comunicação via sistema.
01/09/2022 16:53:44	Expedição de comunicação via sistema.
30/08/2022 13:14:12	Outras Decisões
30/08/2022 13:14:12	Proferido despacho de mero expediente
26/08/2022 09:32:00	Conclusos para decisão
09/08/2022 10:31:51	Juntada de Petição de guias de recolhimento/ deposito/ custas
03/08/2022 16:53:33	Proferido despacho de mero expediente
01/08/2022 13:59:38	Conclusos para decisão
01/08/2022 12:31:16	Expedição de Certidão de Triagem.
19/07/2022 15:22:31	Distribuído por sorteio

Visualizado/Impresso em:25/08/2024 15:19:06

**ANEXO F – ANDAMENTO PROCESSUAL – PROCESSO COM CITAÇÃO  
PESSOAL.**



**Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau**  
**Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais**

Detalhe do Processo
<b>Número do Processo:</b> 5002022-29.2022.8.13.0133 <b>Classe Judicial:</b> [CIVEL] USUCAPÍAO (49) <b>Órgão Julgador:</b> 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Carangola <b>Órgão Julgador Colegiado:</b> <b>Data de distribuição:</b> 17 de Maio de 2022 <b>Assunto:</b> <b>DIREITO CIVIL (899) - Coisas (10432) - Propriedade (10448) - Aquisição (10455) - Usucapião Especial (Constitucional) (10457)</b>

**Informações do processo**

Polo Ativo	
Nome Parte	Tipo Parte
EVERTON VICTOR NASCIMENTO	ADVOGADO
ADRIANO ANTONIO DA SILVA	AUTOR
SILVANA PEREIRA LEITE	AUTOR

Polo Passivo	
Nome Parte	Tipo Parte
VILMA APARECIDA FERREIRA	RÉU/RÉ
GILBERTO PINHEIRO SOARES	RÉU/RÉ

Movimentação do Processo	
Data de atualização	Movimento
19/08/2024 10:37:25	Mandado devolvido entregue ao destinatário VILMA APARECIDA FERREIRA - CPF: 058.928.526-28 (RÉU/RÉ)
19/08/2024 10:36:06	Mandado devolvido entregue ao destinatário GILBERTO PINHEIRO SOARES - CPF: 073.929.437-74 (RÉU/RÉ)
09/08/2024 16:24:07	Expedição de Mandado.
09/08/2024 16:23:45	Expedição de Mandado.

Data de atualização	Movimento
08/07/2024 16:27:28	Proferido despacho de mero expediente
08/07/2024 07:49:14	Conclusos para decisão
05/07/2024 13:36:26	Mandado devolvido não entregue ao destinatário GILBERTO PINHEIRO SOARES - CPF: 073.929.437-74 (RÉU/RÉ)
05/07/2024 13:34:33	Mandado devolvido entregue ao destinatário VILMA APARECIDA FERREIRA - CPF: 058.928.526-28 (RÉU/RÉ)
24/06/2024 15:02:22	Expedição de Mandado.
24/06/2024 15:01:47	Expedição de Mandado.
18/06/2024 12:08:45	Juntada de Petição de manifestação
13/06/2024 16:16:13	Expedição de comunicação via sistema.
12/06/2024 22:45:17	Juntada de Petição de petição
06/06/2024 17:09:45	Julgado procedente o pedido
06/06/2024 17:09:45	Proferido despacho de mero expediente
28/05/2024 08:01:39	Conclusos para julgamento
22/05/2024 16:07:22	Juntada de Petição de manifestação
22/05/2024 15:22:54	Expedição de comunicação via sistema.
24/04/2024 17:27:35	Juntada de Petição de petição
24/04/2024 16:47:48	Proferido despacho de mero expediente
24/04/2024 16:47:48	Outras Decisões
07/03/2024 08:09:23	Conclusos para decisão
27/02/2024 16:18:38	Expedição de Certidão.
05/02/2024 15:03:55	Expedição de Outros documentos.
23/01/2024 13:38:38	Juntada de Petição de manifestação
04/12/2023 14:48:34	Expedição de comunicação via sistema.
19/07/2023 00:21:32	Decorrido prazo de ADVOCACIA GERAL DA UNIAO em 18/07/2023 23:59.
04/07/2023 13:34:57	Proferido despacho de mero expediente
04/07/2023 13:34:57	Outras Decisões
20/06/2023 08:37:13	Conclusos para decisão
18/06/2023 08:05:02	Juntada de Petição de manifestação da advocacia pública
24/05/2023 10:58:41	Juntada de Petição de manifestação

Data de atualização	Movimento
23/05/2023 17:57:53	Expedição de comunicação via sistema.
23/05/2023 17:57:53	Expedição de comunicação via sistema.
23/05/2023 17:57:53	Expedição de comunicação via sistema.
09/05/2023 11:57:45	Mandado devolvido entregue ao destinatário
07/03/2023 11:07:45	Expedição de Certidão.
06/01/2023 12:26:23	Mandado devolvido entregue ao destinatário
07/11/2022 15:19:34	Expedição de Certidão.
25/10/2022 11:40:47	Juntada de Petição de manifestação
13/10/2022 14:33:11	Mandado devolvido entregue ao destinatário
06/10/2022 15:27:02	Mandado devolvido entregue ao destinatário
06/09/2022 15:49:33	Mandado devolvido entregue ao destinatário
18/08/2022 18:04:12	Expedição de Certidão.
18/08/2022 18:01:43	Expedição de Mandado.
18/08/2022 18:01:43	Expedição de Mandado.
10/06/2022 17:39:23	Proferido despacho de mero expediente
10/06/2022 17:39:23	Concedida a Assistência Judiciária Gratuita a ADRIANO ANTONIO DA SILVA - CPF: 058.089.336-76 (AUTOR)
18/05/2022 07:22:20	Conclusos para decisão
17/05/2022 14:25:35	Expedição de Certidão de Triagem.
17/05/2022 13:39:08	Distribuído por sorteio

Visualizado/Impresso em:25/08/2024 15:16:07