

ELIS IULLY MOTA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. SERVIÇOS NOTARIAIS E DE
REGISTRO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2019

ELIS IULLY MOTA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. SERVIÇOS NOTARIAIS E DE
REGISTRO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do professor M.e Eumar Evangelista de Menezes Júnior.

ANÁPOLIS – 2019

ELIS IULLY MOTA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. SERVIÇOS NOTARIAIS E DE
REGISTRO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS**

Anápolis, _____ de _____ de 2019.

BANCA EXAMINADORA

Agradeço primeiramente à Deus, pelo dom da vida e por todas as bênçãos concedidas para que eu chegasse até aqui. A minha mãe que é meu alicerce na minha vida. Aos meus avós e meu padrasto pelo todo apoio e incentivo. Ao meu professor e orientador Eumar, pessoa que admiro, por todos os ensinamentos, ajuda e incentivo ao longo desse trabalho. Aos meus amigos que esteve presente em toda essa trajetória. A todos os professores que contribuíram nesses cinco anos, que são a base de todo o meu conhecimento adquiridos nessa jornada acadêmica.

RESUMO

Este trabalho monográfico teve por finalidade o aprofundamento da questão sobre a aplicabilidade da Usucapião Extrajudicial no município de Anápolis, procedimento inovador no Direito Brasileiro. O estudo teve por objetivo geral analisar e explicar o curso da Usucapião Extrajudicial num município emergente do Estado de Goiás. Nas entrelinhas do trabalho foi analisado a relação do direito de propriedade e a usucapião, narrado a história do município e suas marcas culturais e sua relação com os serviços de notas e de registro e após análise intrínseca descrito o processamento da Usucapião Extrajudicial, conforme regulamentação dada pelo Provimento nº 65 de 2017, que restou ordem de aplicação no município de Anápolis/GO, como em todos os outros municípios que compõem a República Federativa do Brasil. Para que o mesmo se pautasse do êxito esperado, adotou-se uma metodologia interpretativo-legislativo, preenchido de abordagem dedutiva e procedimentos bibliográfico e documental.

Palavra-chave: Usucapião. Provimento. Aplicabilidade. Serventia Extrajudicial. Anápolis.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – DIREITO DE PROPRIEDADE – USUCAPIÃO	03
1.1 Origem das desigualdades – propriedade.....	03
1.2 Codificação.....	06
1.3 Modo de Aquisição de propriedade	10
CAPÍTULO II – ANÁPOLIS/GO E AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS	13
2.1 Município emergente	13
2.2 População (Multiculturismo) cultura	15
2.2 O Serviço Notarial e Registral	17
CAPÍTULO III – APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NUM MUNICIPIO EMERGENTE	23
3.1 Provimento nº 65 de 2017	23
3.2 Papel do Tabelião	25
3.3 Papel do Registrador.....	27
3.4 Papel do Advogado	29
3.5 Procedimento no município	30
CONCLUSÃO	33
REFERÊNCIAS.....	34

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisa o procedimento da Usucapião Extrajudicial a partir do Provimento 65/2017 editado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), responsável por regulamentar e padronizar o procedimento para admissão da Usucapião Via Cartório, aplicado nos municípios brasileiros e especialmente no município de Anápolis, Estado de Goiás.

O estudo se justifica pela a inovação no Direito Brasileiro após o advento da Lei 13105 como produto de um procedimento administrativo cumprido pelas delegações extrajudiciais poderá facilitar a aquisição de propriedade.

A usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade. Até 2015 foi objeto de ações judiciais e devido a sua morosidade, o legislador buscou imputar aos notários e registradores a competência de realizá-lo via extrajudicial.

A partir da regulação do Código de Processo Civil e da Regulamentação do Provimento do Conselho Nacional de Justiça, o objeto da investigação passou a ter novamente importância no cenário jurídico, e ganhou força num município emergente de Goiás, Anápolis com seus 389000 mil habitantes, tudo em razão do processo administrativo ser uma alternativa célere, afastando-se do processo judicial e ainda desconhecido por boa parte da sociedade.

O primeiro capítulo analisa o direito de propriedade. Aborda as codificações brasileiras do direito à propriedade e a usucapião, expondo-se os modos de aquisição convencionais, concluindo com o modo que se dá a obtenção pela usucapião.

O segundo capítulo aborda a história de Anápolis. Relata o desenvolvimento do município e suas marcas culturais. E posteriormente, aborda o serviço notarial, registral e as ferramentas que regulam as serventias extrajudiciais.

O terceiro capítulo expõe a Usucapião Extrajudicial no município de Anápolis. Observando a missão dos atores, advogado, tabelião e registrador, fica demonstrado o trabalho dos auxiliares para realização do processo da usucapião extrajudicial. O capítulo tratou de apresentar o processo extrajudicial a partir da regulação determinada no Provimento 65/2017 do CNJ.

Para que o estudo monográfico se pautasse do êxito esperado, adotou-se uma metodologia interpretativo-legislativo, preenchido de abordagem dedutiva e procedimentos bibliográfico e documental.

CAPÍTULO I – DIREITO DE PROPRIEDADE - USUCAPIÃO

A propriedade no seu contexto histórico percorreu por inúmeras transformações até alcançar a compreensão atual. A partir das entrelinhas desse percurso nesse capítulo são abordados os aspectos da origem da propriedade privada na perspectiva de *Jean-Jacques Rousseau*, trazendo as codificações brasileiras do direito à propriedade e a usucapião, expondo-se os modos de aquisição convencionais, concluindo com o modo que se dá a obtenção pela usucapião.

1.1 Origem das desigualdades – propriedade

A propriedade recebeu pela primeira vez atenção no século XVIII, isso no Ocidente, quando foi discutida, no período Iluminista. Não restam dúvidas de durante essa época os pensadores dispuseram maior atenção sobre o assunto, em destaque Rousseau.

No momento que o homem passa viver na civilização, inicia-se a propriedade privada, uma face individual, afastando-se do sentido maior de coletividade e comunidade, um extrato de Estado Nacional que se faz nos dias atuais, Estados Modernos. O sistema de propriedade coletiva passou para ao sistema de propriedade individual. Neste cenário, fica claro que antes a propriedade pertencia a todos (MONTEIRO; MALUF, 2013).

Na passagem, vale ressaltar que a ideia inicial de propriedade nas civilizações primárias era comunitária. Em contexto, valendo-se da história brasileira, era comum esse fato social nas tribos indígenas. Estes compartilhavam-se do

território, como grupo – tribo. Maria Helena Diniz (2018), confirma a incidência do fato, a partir de um sistema coletivo, que por sua vez passou a ser individualista.

Diniz (2018) quando escreveu o ‘Curso de Direito Civil Brasileiro’, citou para confirmar, Clóvis Beviláqua que havia citado Daibert

No início das civilizações as formas originárias da propriedade tinham uma feição comunitária. P. ex.: entre nossos indígenas, ao tempo da descoberta do Brasil, havia domínio comum das coisas úteis, entre os que habitavam a mesma oca, individualizando-se, tão somente, a propriedade de certos móveis, como redes, armas e utensílios de uso próprio. O solo, por sua vez, era pertencente a toda a tribo e isso, temporariamente, porque nossos índios não se fixavam na terra, mudavam de cinco em cinco anos (1979, p. 127).

Retomando a pauta Rousseauiana (1999) um fato preocupa, quando o assunto é a origem e a propriedade privada. Da parábola - quem primeiro cercou um pedaço de terra passa a ser o dono, que ocorre da passagem da fase natural para a formação da sociedade civil, surgem inquietações. Não é exagero afirmar que inicia a dominação de um homem através do outro, reflete o poder dos fortes sobre os fracos, dos ricos sobre os pobres, dos espertos sobre os ingênuos.

Salientou Rousseau em sua obra ‘Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade’ entre os homens

[...] o primeiro que, tendo cercado um terreno, atreveu-se de dizer: isto é, meu, e encontrou pessoas simples o suficiente para acreditar nele, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes, guerras, assassínios, misérias e horrores não teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou enchendo o fosso, tivesse gritado a seus semelhantes: Evitai de ouvir esse impostor; estareis perdidos se esquecerdes que os frutos são de todos e que a terra não é de ninguém (1999, p. 203).

Na transição dos sistemas, é válido citar uma teoria. Em destaque, aponto que na concepção da Teoria da natureza humana a propriedade é fundamental para seu surgimento e da liberdade a qualquer homem. Como explicam os juristas Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2013), cabe apontar, que na doutrina Cristã Católica é explícita que o instituto do direito de propriedade é a aquisição do indivíduo pela natureza. Deus permite para o homem conseguir sobreviver.

A origem dessa teoria é facilmente encontrada na obra o ‘Contrato Social’, o homem perde, o privilégio natural ou ‘o direito ilimitado’, e recebe a privilégio civil ‘e a propriedade de tudo que possui’. Para que aconteça o contrato social, é essencial que todo indivíduo cede sua liberdade natural para alcançar liberdade civil, (ROUSSEAU, 1999).

Rousseau escreve antes de editar o ‘Contrato Social’ a ‘Origem das Desigualdades’. O dado histórico confirmar que a princípio ganhou-se força a liberdade individual que tão logo foi recepcionada em contra-força pelo ideal de coletividade. Esse se fez no contrato entre o homem e o Estado.

O sistema estabelecido, sistema individualista, não foi recepcionado pela Revolução Francesa, foi primordial não recepcionar, para acabar com a desigualdade, baseando-se nos ideais de igualdade, liberdade e fraternidade, extinguindo os favorecimentos dos nobres e cleros (MONTEIRO; MALUF, 2013).

A propriedade sofre restrições de dominação, espera-se, dessa forma que além de ser titulado como proprietário, deve dar um destino socioeconômico, e assim cumprir a sua função social, subordinando ao bem-estar da coletividade e não só ao seu interesse individual.

Em confirmação, Rousseau em sua obra ‘O Contrato Social’ já dispõe acerca do direito de propriedade relacionado com o Bem-Estar Social, conforme segue [...] “o direito que cada particular tem sobre seus bens é sempre subordinado ao direito que a comunidade tem sobre todos; sem isso, não haveria solidez no laço social, nem força real no exercício da soberania” (2010, p. 31).

No século XXI, nessa corrente, a propriedade é considerada o direito atribuído ao particular para usufruir sua propriedade da melhor forma de lhe convém, com certas limitações constitucionais. Limitações que buscam cessar por exemplo, questões de desigualdade entre os homens.

1.2 Codificação

Com a formação dos Estados Nacionais, que desencadearam a criação do Estados Modernos, o Estado na sua função de controle e harmonização das relações criou e vem modelando códigos – codificações.

As codificações são instrumentos de controle e regulação, ferramentas que disciplinam relações entre os indivíduos e o Estado e os indivíduos nas suas relações privadas.

A necessidade de codificação de normas na sociedade acontece desde as primeiras civilizações, uma das famosas codificações é a Lei das XII Tábuas, o Código de Justiniano e o Código Civil Francês. A codificação contribui para regulamentação da sociedade e refleti o direito de um povo (VENOSA, 2012).

Com a evolução política e social da sociedade brasileira, e a determinação da Constituição Imperial de 1824 de um Código Civil. Surge a necessidade da criação de um código, um texto sistemático do direito privado, para regulamentar as relações jurídicas dos indivíduos.

Então, nessa tentativa de codificação, uma tarefa exaustiva, Augusto Teixeira de Freitas, jurista brasileiro, foi encarregado de unificar e organizar o primeiro projeto de Código Civil na história da codificação brasileira. Teixeira de Freitas foi importante para consolidar o Direito Civil, e inspiração para diversos codificadores latino-americanos (POVEDA, 2010).

A tentativa de codificar o Direito Civil durou quase um século, sendo terminado o projeto por Clóvis Beviláqua e transformando o Código Civil de 1916. E assim promulgou em 1º de janeiro de 1916, realizando a promessa da Constituição imperial de 1824. Seguindo o modelo do código Napoleônico, o Código Civil 1916 regulamentou e organizou o direito de propriedade e a usucapião com um ideal da época, que era individualista e um liberalismo conservador (DINIZ, 2010).

A propriedade no Código Civil de 1916 era considerada como um poder absoluto e exclusivo do seu titular. Era uma proteção conferida ao proprietário do imóvel à liberdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer que injustamente a detenha (RODRIGUES, 2003).

O conceito de propriedade era assegurado no artigo 524 do Código Civil de 1916. Rezava [...] “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua” (BRASIL, 1916, *online*).

O Código Civil de 1916 considerou a usucapião como o meio de adquirir a propriedade imóvel na lateral do registro ou transcrição. A sentença que determinava a usucapião era registrada em cartório e assim, regularizar o direito de propriedade e o *ius disponendi* (direito de dispor). Nesse código era possível a aquisição da propriedade por usucapião através da enfiteuse e servidões (VENOSA, 2015).

Esse direito de propriedade foi adaptado na Constituição Federal de 1988 destacou o direito de propriedade como direito fundamental (artigo 5 - XXII), bem como princípio da ordem fundamental (artigo 170 - II). Nessa nova concepção, a propriedade deve atender ao interesse social e às necessidades econômicas. E assim, possibilitando o uso da propriedade seja em prol da sociedade.

O Ministro do Supremo Tribunal Federal (STF), constitucionalista, conhecedor da *praxis* da Carta, Gilmar Mendes (2013), o direito de propriedade, não se vincula à natureza do ser humano, a título de exemplo o direito à vida ou à liberdade de ir e vir, não pertence à natureza do ser humano, no campo da proteção é a Constituição Federal que protege esse direito. Mendes escreve o ‘Curso de Direito Constitucional’ paralelamente ao subprocurador-geral da República brasileiro Paulo Gustavo Gonet Branco.

A Constituição Federal de 1988, foi um marco histórico fundamental, pois dedicou um capítulo sobre a política urbana a partir do artigo 182.

Especificadamente, o artigo 21, inciso XX, determinou e mantém, a União essa competência, com a finalidade de alcançar a função social da cidade e garantir o bem-estar da população, através de diretrizes gerais deliberadas em lei (SILVA, 2013).

Assim, desenvolveu algumas leis que buscam o acesso à terra regularizada. Nessa corrente, a União criou o Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/2001), sendo um exemplo que procura desenvolver a política urbana. Esta lei, estabelece ao proprietário de imóvel urbano o exercício da propriedade conforme a função social, garantindo a satisfação de seus cidadãos e equilíbrio ambiental, atributo delegado aos Municípios ao ônus de executar essa política mediante de seu Plano Diretor. Ele, é o instrumento primordial da política de desenvolvimento e aumento urbana. Este, deve adotar tal política para a realização da função social da cidade e da propriedade urbana (BULOS, 2011).

José Afonso Silva, quando escreveu o 'Curso de Direito Constitucional Positivo', explica a função social na propriedade:

[...] A função social desses bens consiste precisamente na sua aplicação imediata e direta na satisfação das necessidades humanas primárias, o que vale dizer que se destinam à manutenção da vida humana. Disso decorre que sejam predispostos à aquisição de todos com a maior possibilidade possível, o que justifica até a intervenção do Estado no domínio da sua atribuição, de modo a propiciar a realização ampla de sua função social (2013, p. 819).

O alcance ao direito de propriedade imóvel, é fortemente difícil, e com essa realidade, para assegurar aos privados desse direito, o Estado criou mecanismos que possibilitam o acesso daqueles que desejam dar um destino socioeconômico a propriedade. Dentro dos mecanismos de acesso à propriedade, o instituto da usucapião é a título de exemplo, podendo ser um meio de controle da desigualdade.

Acerca desse novo mecanismo, Bulos afirma que:

A criação do novo instituto justifica-se diante do quadro caótico por que passa a problemática da moradia em nosso país. Seu objetivo é cumprir a função social da propriedade urbana, atendendo ao apelo proveniente de vários movimentos e pressões de favelados quando da feitura do Texto de 1988 (2011, p. 1511).

Posto isto, a obtenção da propriedade através da usucapião é primordial verifica-se a função social do imóvel. Visto que, aquele que pretender usucapir deve destinar o imóvel ao socioeconômico e reprimir o direito daquele que tinha poder sobre a coisa.

Com o estabelecimento da Constituição Federal de 1988, o Código Civil de 1916 conflitava com as ideias constitucionais da Carta Magna. Em razão dessa colisão, necessitava de um novo Código Civil, que fosse guiado e mais próximo dos valores da Carta Cidadã.

Para a criação do novo Código Civil, foi necessário a criação do Projeto de Lei nº 634/1975, entretanto esse projeto passou por diversas tubulações, sendo aprovado pelas casas legislativas e finalmente promulgado e sancionado pelo presidente Fernando Henrique Cardoso a Lei nº 10406, de 10 janeiro de 2002.

O nascimento do novo Código Civil de 2002, afastou o ideal patrimonialista, acolheu o ideal da proteção a pessoa humana nas relações privadas. Sendo traçadas diretrizes guiada pelo pensamento de Miguel Reale: a socialidade, a eticidade e a operabilidade (FARIAS; ROSENVALD, 2018).

O Código Civil Brasileiro de 2002 para o exercício dos direitos pertencente ao proprietário, estabelecendo nas disposições preliminares, conforme o caput do artigo 1228. Ao conceituar propriedade, Maria Helena Diniz informou que esta é [...] “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha” (2018, p. 136).

O novo Código deu notoriedade a usucapião, este modo de aquisição de propriedade imóvel, o código a destacou em primeiro lugar. Para atender a regra na Constituição Federal, o artigo 1240 confere a usucapião de área urbana a quem a possuir por mais de cinco anos, área de até duzentos e cinquenta metros

quadrados; utilizada para moradia; não seja proprietário de nenhum imóvel e nunca tenha desfrutado desse direito antes (RODRIGUES, 2003).

A codificação brasileira foi um grande instrumento de controle social nas relações privadas, em destaque o direito de propriedade e usucapião, pois diferente código e em diferentes épocas construíram mecanismo para harmonizar essas relações jurídicas.

1.3 Modo de Aquisição de propriedade

O Código Civil de 2002 estabelece sobre as formas aquisição de propriedade de bens imóveis que pode ser aquisição por usucapião, aquisição pelo registro do título e aquisição por acessão. Podendo a aquisição ser de forma originaria ou derivada.

A aquisição originaria ocorre quando o indivíduo se faz dono do imóvel, sem que esse bem seja transmitido por outro indivíduo, acontece na acessão natural e na usucapião. Já a aquisição derivada, é o resultado da transação entre o proprietário e o novo adquirente, ocorrendo então a transferência do bem imóvel, pela a manifestação da vontade das partes, e logo o registro do título e a tradição (GONÇALVES, 2018).

Com a vigência proposta e definida no ano de 2003, após o *vocatio legis*, algumas alterações foram sugeridas e aprovadas, após pautas demasiadamente discutidas. A partir do texto base e das alterações esse estudo monográfico apresenta os modos tradicionais.

No ordenamento jurídico brasileiro, a transferência do bem imóvel estabelecido pelo registro do título translativo, previsto no artigo 1245 do Código Civil de 2002. Conforme segue [...] “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” (BRASIL, 2002, *online*).

Gonçalves realiza uma análise sobre a aquisição pelo registro, relacionada aos artigos 1245 §2º e 1246 do Código Civil, conforme segue:

[...] O nosso legislador limitou-se a adotar a técnica germânica da aquisição do domínio pelo registro, mas sem estabelecer uma presunção absoluta ao registro imobiliário. Entre nós o registro confere apenas presunção *juris tantum* de domínio: uma vez efetuada a matrícula, presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se registrou. E a propriedade considera-se adquirida na data da apresentação do título a registro, ainda que entre a prenotação e o registro haja decorrido bastante tempo (2018, p. 298).

Referente a aquisição por acessão imobiliária, é quando acontece acréscimo ao solo de outro. Podendo esse acréscimo de uma coisa à outra, resultar de causa natural ou de atividade humana. Nesse modo de aquisição pode ocorrer da acessão de móvel para imóvel mediante construções e plantações em imóvel alheio. E acessão de imóvel para outro imóvel, exclusivamente por atividades fluviais (VENOSA ,2015).

A usucapião de imóvel é o modo originário de aquisição da propriedade. Seu objetivo é garantir a aquisição do imóvel, a quem possui a posse mansa e pacífica, depois de determinado tempo previsto na lei e atenda todos os requisitos.

Ao fundamentar usucapião, Sílvio de Salvo Venosa expõe:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição (2015, p. 218).

Em regra, nem todos os imóveis são sujeitos a aquisição por usucapião, como exemplo os bens públicos, não sendo passíveis de usucapião. Assim, dispõe o artigo 102 do Código Civil [...] “os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”. Também prevista na Constituição Federal, §3º do artigo 183 e do parágrafo único do artigo 191 da Constituição Federal.

No direito brasileiro, à previsão da usucapião em três espécies para bens imóveis: extraordinária, ordinária, especial urbana ou rural. Há ainda outras

modalidades especiais como por exemplo, a usucapião extrajudicial e a usucapião indígena, assegurada no Estatuto do Índio (Lei nº 6001/1973). Sem esgotar todas as espécies, o trabalho em questão destaca duas: a usucapião extraordinária e a usucapião ordinária.

A usucapião extraordinária é regulada pelo Código Civil em seu artigo 1238. Essa modalidade expõe a necessidade de 15 anos de posse ininterrupta, havendo a ressalva, caso este possuidor utilize o imóvel para moradia ou fins produtivos, ocorre a redução para dez anos, quando exercido de modo ininterrupta mansa e pacífica. Há também a dispensa do justo título e da boa-fé (GONÇALVES, 2018).

Na modalidade Usucapião Ordinária é importante ressaltar que é obrigatória a presença de justo título e da boa-fé. Prevista no artigo 1242 do Código Civil [...] “Adquire também a propriedade aquele que contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos” (BRASIL, 2002, *online*).

Dessa maneira, é notável a importância dos modos de aquisição de propriedade, em especial a usucapião. Ela permite que os indivíduos que atendam aos requisitos previsto na lei, possa usufruir dessa modalidade de aquisição de propriedade - temática que será explorada nos próximos capítulos.

CAPÍTULO II – ANÁPOLIS/GO E AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS

Esse capítulo aborda a história de Anápolis, município do Estado de Goiás. É apresentado o processo de desenvolvimento do município emergente e suas marcas culturais. A partir desse trajeto é exposto simultaneamente o serviço notarial e registral no município e as ferramentas que regulam as serventias extrajudiciais.

2.1 Município emergente

A busca por riquezas em terras desconhecidas era comum em meados do século XIX. O fato desencadeou marchas de grupos conhecidos pelo nome de tropeiros, esses que de certa forma contribuiu para o início do processo de criação do município em estudo, que a princípio foi batizado Vila Santana das Antas.

Estes aventureiros, tropeiros, eram atraídos por ouro. Nesse percurso em busca de ouro, surgiram vários povoados e vilas e proporcionaram o crescimento de habitantes, agricultura, pecuária e comércio (MOURA, 2012).

Sobre esse período Arnaldo Salustiano de Moura em sua obra 'Cotidianos anapolinos aponta que dos anos 20 até 1970, foi escrito um olhar ao passado através dos documentos legislativos'. Ele confirma que

[...] em Goiás, até o séc. XIX os povoados, que fariam brotar as atuais cidades, tinham suas origens na instalação de lavras de ouro ou aglomerações de propriedades agrícolas. Outro fator que certamente motivou o surgimento destes povoados foi a presença de pousos de tropeiros e no final do século, de carreiros [...] posteriormente a este período deveremos considerar outros fatores, mas por ora, são estes os elementos dos quais precisamos, para falar das origens de Anápolis (2012, p. 17).

Sobre a criação do município, Haydée Jayme Ferreira (2011) afirma que o marco inicial de Vila Santana das Antas, conhecida atualmente como Anápolis, foi através da doação de terras no ano de 1870 para Gomes de Sousa Ramos, deslumbrado pela fertilidade do solo e o clima, se instalou na propriedade e com isso originou moradores na região. Em 1871 Gomes de Sousa Ramos por ser devoto a Senhora de Santana, realizou a primeira construção na propriedade, uma capela simples em homenagem a Santana.

A Constituição do Estado de Goiás de 1891 contava com duas categorias municipais, a de vila e a cidade. A categoria de cidade era garantida a núcleo urbano importante. Em 31 de julho de 1907, o presidente do estado de Goiás, Miguel da Rocha Lima, sancionou a Lei nº 320 em seu único artigo eleva Vila Santana das Antas para a categoria de cidade. E então passou a chamar Anápolis. Essa elevação de categoria foi possível devido ao crescimento populacional e econômico, exibindo seu potencial no Estado de Goiás (ALVES, 2014).

Na segunda metade do século XIX no Brasil, as ferrovias foram um meio importante para a circulação de bens e pessoas. Em 1935 a cidade de Anápolis foi beneficiada pela estrada de ferro. A chegada dos trilhos, foi um marco histórico para o município, por ser uma grande produtora de café, a ferrovia contribuiu o aumento da circulação café para outras regiões (POLONIAL, 2000).

Em contexto regional Anápolis é uma cidade estratégica, começa um processo de urbanização, recebendo imigrantes de várias outras regiões, estando com taxas de crescimento acima da média nacional. Logo, a cidade foi sofrendo fortes modificações urbanas e sociais e grande valorização das propriedades da região (BORGES, 2018).

Em confirmação do progresso social, urbano e econômico em Anápolis, o professor Juscelino Martins Polonial reproduziu que

[...] Anápolis foi duplamente beneficiada com a chegada da ferrovia. Primeiro, pela própria implantação da estrada de ferro, contribuindo

para dinamizar a economia da região; segundo porque a cidade passou a ser ponto terminal dos trilhos, servindo como entreposto comercial na troca de mercadorias de vasta região do Estado de Goiás. Os dois fatores conjugados contribuíram de maneira significativa para o desenvolvimento econômico e urbano da cidade (2000, p. 56).

A partir dos fatos históricos apresentados é possível compreender como o município de Anápolis foi se desenvolvendo e se transformando em um grande centro econômico e urbano do estado de Goiás desde sua criação – é um município emergente no cenário estadual, ocupando papel de destaque, fato que impulsiona as escritas a seguir, para melhor conhecimento sobre atores, os órgãos e seus funcionamentos.

2.2 População (Multiculturismo) cultura

Anápolis é um município do interior do estado de Goiás. Está localizado no centro do Brasil, entre duas grandes cidades Goiânia e Brasília. Segundo os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2018) a cidade tem aproximadamente uma área territorial 933,153 km². É o terceiro maior município do estado de Goiás, viviam no município 334.613 habitantes segundo o último censo do IBGE de 2010.

Em complementação aos dados do IBGE, são citados os dados do site Atlas Brasil (2013). A população de Anápolis entre 2000 e 2010, cresceu a uma taxa média anual de 1,68%, enquanto no Brasil foi de 1,17%, no mesmo período. Nesta década, a taxa de urbanização do município passou de 97,82% para 98,25%, o que confirma o crescimento social que por sua vez desencadeou e ainda vem proliferando um crescimento econômico e até urbano.

O crescimento populacional de Anápolis contou e ainda pode contar com a colaboração de imigrantes de várias regiões que migraram devido seu dinamismo econômico, em busca de empregos e melhor qualidade de vida. Como por exemplo, árabes, italianos, japoneses, nordestinos e dentre outros (FERREIRA, 2011). O progresso econômico muito colaborou para o crescimento da cidade.

Esses imigrantes não só contribuíram para o desenvolvimento econômico e urbano como também para a construção da identidade cultural Anapolina. Desde o surgimento de Anápolis foi predominante a presença da religião.

As práticas religiosas dos imigrantes contribuíram para a formação da identidade da sociedade Anapolina baseada na religião cristã. Apesar de Anápolis ter surgido pela dominação do catolicismo, a cidade se desenvolveu muito sob a influência da comunidade evangélica - protestante (FEITOSA, 2002).

Nas análises de João Marcos Feitosa (2002) na dissertação 'A Influência Evangélica na Sociedade Anapolina', o município tinha necessidades espirituais e sociais, contribuindo para a chegada dos imigrantes evangélicos a partir da década de 40 do século XX, desenvolvendo a identidade cultural da comunidade evangélica em Anápolis.

Dentre as grandes contribuições sociais da comunidade evangélica, está O Hospital Evangélico Goiano (HEG) foi fundado em 1927, pelo casal Daisy e James Fanstone e a Associação Educativa Evangélica (AEE), cujo estatuto foi aprovado em 31 de março de 1947 idealizado pelo o reverendo Arthur Wesley Archibald que fundou com outros missionários (FEITOSA, 2002).

É fato que a cultura Anapolina é formada por imigrantes que vieram de diferentes culturas. A convivência dessas diversas culturas no município, contribuiu para a continuidade de uma identidade cultural que foi moldada ao longo dos anos e a estabelecendo o multiculturalismo em Anápolis.

Dessa maneira, é notável o papel que os imigrantes exerceram para a formação do multiculturalismo no município emergente de Anápolis. Diante desse fato, os imigrantes da sociedade evangélica são um dos responsáveis pelo marco cultural do município. Promovendo assim o desenvolvimento da identidade cultural da sociedade Anapolina.

2.3 O Serviço Notarial e Registral

Anápolis com seus 112 (cento e doze) anos, sua cultura graças ao processo de imigração citado, recebeu em outubro de 1883 a primeira serventia extrajudicial que fornecia serviço de Registro Civil. Dessa forma, nota-se que desse o início da formação de Anápolis, o serviço registral já estava presente, formalizando todos os nascimentos, óbitos e casamentos dos primeiros habitantes do município emergente.

Com base nos dados da consulta aberta do Conselho Nacional de Justiça (2019) o município de Anápolis possui onze serventias extrajudiciais, com diversas opções de serviços notariais, localizados em diferentes pontos da cidade e inclusive nos distritos de Souzaânia e Interlândia. Cumpre destacar que para atender a população de Anápolis, há na comarca os cartórios de Registro Civil, Notas, Registro de Imóveis e Cartórios de Registros de Títulos e Protesto.

Como se dá às Notas e o Registro é o assunto nesse momento do estudo monográfico. Brevemente citando trechos da Lei 6015 de 1973, sem desmerecer regras anteriores são destacadas as principais normas – regras que regulamentaram o serviço notarial e registral no ordenamento jurídico brasileiro, que de fato são aplicáveis em todas as unidades da federação.

A Constituição Federal de 1988 passou a regulamentar as atividades notariais e registrais no ordenamento jurídico brasileiro. Dispõe nossa Carta Magna de 1988 no artigo 236

[...] os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. (BRASIL, 1988, *online*).

A norma constitucional confirma que o serviço notarial e de registro é a delegação da fé pública do Estado a um particular. Para o exercício da atividade notarial, o particular deverá ser aprovado em concurso público de provas e títulos, de forma que, embora pública a função desempenhada, esta é prestada em caráter privado (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2012).

Para regulamentar o serviço notarial e registral, a carta constitucional, remeteu a lei infraconstitucional para regulamentar as atividades de registro público e disciplinar a responsabilidade civil e criminal dos notários e de seus prepostos e a fiscalização dos seus atos através do poder judiciário. Determinou também a criação de uma lei federal que estabelece normas gerais de emolumentos pelos atos praticados pelos serviços.

Posto isto, vieram cumprir o que está previsto no texto constitucional, as codificações do serviço notarial e registral as Leis 8935 de 1994 e 10169 de 2000. Estas leis são atribuídas a União, com fundamento a sua competência privativa para legislar sobre os registros públicos conforme previsto no artigo 22, inciso XXV da Constituição Federal de 1988.

Devido a necessidade regulamentação do artigo 236 da Constituição Federal, foi promulgada pelo presidente da república Itamar Franco, a Lei federal 8935 de 1994, dispondo sobre os serviços de cartórios. A referida lei, dispõe a respeito dos serviços notariais e de registro no artigo 1 - "Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos" (BRASIL, 1988, *online*).

Embora a Lei Federal 8935 estabelecesse sobre a responsabilidade civil do notário, sobreveio uma recente legislação sobre os registros públicos, a Lei 13286 de 2016 promulgada pela presidente Dilma Rousseff. Esta lei delibera sobre a responsabilidade civil de notários e registradores alterando os efeitos já narrados no artigo 22 da Lei 8935 de 1994.

Dispondo da nova redação do artigo 22, foi definido que “os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso” (BRASIL, 2016, *online*).

Como citado, opera força normativa também a Lei 10169, apesar de ser sido editada no ano de 2000. A legislação dispõe sobre a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, previsto no § 2 do artigo 236 do texto constitucional de 1988. Esta lei, atribui aos Estados e Distrito Federal competência para fixar os valores dos emolumentos.

Apesar da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 ser uma legislação anterior a Carta Magna, ela é declarada especial ao tratamento do serviço de notas e de registro no Brasil. Essa legislação infraconstitucional é conhecida também como a Lei de Registro Públicos, contém duzentos e noventa e nove artigos, divididos em seis títulos.

No primeiro capítulo da lei, o legislador trata das atribuições dos serviços pertinentes ao registro público:

Artigo 1º - Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei § 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes I - o registro civil de pessoas naturais; II - o registro civil de pessoas jurídicas; III - o registro de títulos e documentos; IV - o registro de imóveis. § 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias (BRASIL, 1973, *online*).

Sobre os registros públicos, Walter Ceneviva afirma que gera três efeitos jurídico. Estes efeitos são:

[...] a) constitutivos - sem o registro o direito não nasce; b) comprobatórios – o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta; c) publicitários – o ato registrado, com raras exceções, é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados (1993, p. 5).

No texto da Lei de Registro Públicos é destacado no capítulo IV a importância da publicidade. Em destaque o Artigo 17 escreve que “qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido”. A garantia ao acesso dos atos de registro público é fundamental, uma vez que assegura a validade do ato em relação a terceiros (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2012).

O serviço notarial e registral está submetido a uma fiscalização realizada pelo Poder Judiciário. Esse controle é exercido pela Corregedoria Geral de Justiça do juízo competente. Visto que essa fiscalização possibilita melhor satisfação e rapidez nos serviços notariais e registro. (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2012).

Paralelamente, em plano material é acompanhado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é um órgão integrante do Poder Judiciário. Criado por Emenda Constitucional 45 de 2004. Desempenha um papel de coordenação, supervisão e fiscalização interno do judiciário e das atividades notarias e registras.

O CNJ é composto por quinze membros, com mandato de dois anos, admitindo-se uma recondução. Conforme o artigo 103-B da Constituição Federal de 1988, dentre os membros que compõe está o Presidente do Supremo Tribunal Federal e um Ministro do Superior Tribunal de Justiça.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é responsável pelo controle interno do judiciário, fiscalizando administrativamente e financeiramente os demais órgãos da justiça. Dentre as funções de controle interno está a fiscalização sobre as atividades notariais e registras. Conforme prescreve o inciso III, do parágrafo 4º, do artigo 103-B da Constituição Federal

[...] receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a

remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa (BRASIL, 1988, *online*).

Para desenvolver esse controle, a Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do CNJ é responsável por exercer a função de fiscalizador dos serviços notariais e registrais. Essa atividade é operada atualmente (2019) pelo Ministro do Superior Tribunal de Justiça Humberto Eustáquio Soares Martins que vem desempenhando papel de Ministro-Corregedor.

Acerca das atribuições do Ministro-Corregedor, dispõe no Regimento Interno do CNJ, em especial o artigo 8º, inciso X, este possui competência de expedir Recomendações, Provimentos, Instruções, Orientações e outros atos normativos indicados ao melhoramento das atividades dos serviços extrajudiciais.

A jurista Priscilla Cardoso esclareceu que a Corregedoria Nacional de Justiça no ano de 2018 apoiou ações, buscando aperfeiçoar a atividade notarial e de registro. No cenário, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), apoiando a ação, vem realizando atividades alinhadas à Corregedoria Nacional de Justiça, eventos de premiações de qualidade com objetivo de incentivar serviços de qualidade nos cartórios de todo o país (CARDOSO, 2018).

Ainda no ano de 2018, o Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil Claudio Marçal Freire, citado na Revista Cartório com Você, afirmou que o Prêmio de Qualidade Total Anoreg/BR “[...] é muito importante para a atividade notarial e de registro porque é um Prêmio que estimula os cartórios ao aperfeiçoamento e melhor gerenciamento das unidades, o que reflete em benefício ao usuário e à população” (CARDOSO, 2018, *online*).

A caminho da qualidade dos serviços notariais e registrais proposta pelas ações destacadas, as serventias extrajudiciais instaladas na cidade de Anápolis vêm participando de projetos, que visam melhorar os serviços notarias aos seus usuários.

Nesse aspecto, dois cartórios do município ganharam destaque no Prêmio de Qualidade Total Anoreg, o Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição na categoria 'Diamante' e o 1º Ofício de Notas na categoria 'Ouro'.

Os dispositivos e órgãos estudados nesse capítulo são alicerce para a regulamentação e controle dos serviços notariais e registrais no Brasil. As serventias extrajudiciais do município de Anápolis produzem um reflexo da importância da regulamentação do sistema de notas e de registro. Essas serventias incessantemente vêm desenvolvendo o controle e validação dos atos jurídicos, em especial a usucapião extrajudicial, objeto do próximo capítulo.

CAPÍTULO III – APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NUM MUNICÍPIO EMERGENTE

O presente Capítulo tem por finalidade a análise de como se dá a aplicação da Usucapião Extrajudicial no município de Anápolis/GO. O estudo narra a realização desse procedimento, sendo auxílio o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), órgão responsável por regulamentar e padronizar o procedimento da Usucapião Extrajudicial.

No decorrer do texto será observado o papel dos atores, Tabelião, Registrador e Advogado. Ao final serão apresentados os números de procedimentos de Usucapião Extrajudicial que foram realizados no município de Anápolis desde a uniformização do Provimento 65 do CNJ. Sendo estabelecidos critérios de seleção para o levantamento, são apresentados os números dos Cartórios de Registro de Imóveis da 1ª e 2ª Circunscrições e do 1º Tabelionato de Notas.

3.1 Provimento nº 65 de 2017

Primeiramente, para melhor compreensão do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, convém compreender que a Usucapião Extrajudicial foi introduzida no Direito Brasileiro em 2015, pelo advento da Lei 13105 por força do seu artigo 1071.

Dispõe o artigo 1071 do Código de Processo Civil de 2015 [...] “O Capítulo III do Título V da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A” (BRASIL, 2015, *online*).

A Usucapião Extrajudicial é uma opção alternativa que o legislador buscou inserir, com o propósito de descarregar o poder judiciário e contribuir nas hipóteses de usucapião (BRANDELLI, 2016).

Com essa nova alternativa, o Código de Processo Civil acrescentou na Lei de Registro Público o artigo 216-A e passou a produzir um novo processo administrativo, imputado as delegações extrajudiciais, inclusive no município de Anápolis. Dispõe o artigo 216-A

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado (BRASIL, 1973, *online*).

Com a necessidade de regulamentar o processo de Usucapião Extrajudicial, em 14 de dezembro de 2017, O Ministro João Otávio de Noronha, responsável pela Corregedoria Nacional de Justiça em (2017) em sua atribuição de Ministro-Corregedor expediu a regulamentação do instituto da Usucapião Extrajudicial, editando o Provimento 65.

O Provimento é uma ordem que estabelece a forma como se deve praticar e executar a Usucapião nos serviços notariais e de registro de imóveis. O artigo primeiro dita que o provimento estabelece [...] “diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do artigo 216-A da LRP” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

Um dos aspectos positivos da Usucapião Via Cartório é a abrangência, em razão de ter alcançando qualquer espécie de usucapião prevista no ordenamento jurídico brasileiro. Sobre esse aspecto, Leonardo Brandelli (2016, p. 24) afirma:

Não há limitação no art. 216-A da LRP quanto à espécie de usucapião que possa ser reconhecida pela usucapião extrajudicial, tampouco há alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica de alguma espécie, de modo que qualquer espécie de prescrição

aquisitiva pode ser reconhecida extrajudicialmente se presentes os requisitos para tanto. Qualquer aquisição de direito real imobiliário usucapível poderá ser reconhecida na via extrajudicial, se presentes a posse ad usucapionem pelo tempo adequado, aliada aos demais requisitos eventualmente exigidos, a depender da espécie de usucapião.

O Provimento 65 é uma regulamentação necessária para auxiliar o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais que foi estabelecido pelo Código de Processo Civil de 2015 e o novo artigo da Lei de Registro Público.

3.2 Papel do Tabelião

Para a realização do procedimento de Usucapião Extrajudicial, conta-se com a colaboração em conjunto de vários profissionais. Papeis que são desempenhados pelo Tabelião, Registrador e Advogado.

O Tabelião de Notas é o profissional que desenvolve os serviços notariais. A Lei 8935 já estudada em capítulo anterior, estabelece em seu Título I, Capítulo II, Seção II as atribuições e competência do Tabelião. O artigo 6 da Lei, apresenta a seguinte competência geral dele:

Aos notários compete - 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, *online*).

Há atribuições que devem ser exercidas somente pelo Tabelião de Notas, em razão de competência notarial exclusiva, as atividades notariais exercidas em caráter privado pelo Tabelião está estabelecida no artigo 7 da Lei 8935, que dispõe [...] “aos Tabeliães de Notas compete com exclusividade: I - lavrar escrituras e procurações, públicas; II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; III - lavrar atas notariais; IV - reconhecer firmas; V - autenticar cópias” (BRASIL, 1994, *online*).

Uma das competências exclusiva do Tabelião é a Ata Notarial, é o primeiro instrumento público para a realização do processo de Usucapião

Extrajudicial. No artigo 4, inciso I do Provimento 65 prevê a obrigatoriedade desse documento. O Tabelião diante de sua atribuição e competência irá redigir a Ata Notarial de forma que esse instrumento ateste o tempo da posse do interessado pela Usucapião Via Cartório (PAIVA, 2018).

Sobre a Ata, Brandelli (2016) confirma:

[...] ser o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio (2016, p. 74).

Para a realização da Ata Notarial, o tabelião deverá se atentar as formalidades que dispõe no artigo 5 do Provimento 65:

A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento 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. § 1º O tabelião de notas PODERÁ comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial. § 2º 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. § 3º 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 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

A regulamentação partindo do conteúdo do Provimento deve ser aplicada em todo o território nacional, há uma uniformização. Em seleção, conforme proposta desse estudo, no município de Anápolis, os cartórios já estão realizando a Ata Notarial com a finalidade de atestar a usucapião.

Em visita ao 1º Tabelionatos de Notas de Anápolis, foi dado vista aos Livros de Escrituras Diversas, onde se lavra a Escritura Pública de Ata Notarial. Constando vinte e quatro Escrituras Públicas de Atas Notariais de usucapião desde a regulamentação do Provimento 65.

O papel do Tabelião no procedimento Extrajudicial da Usucapião será de formalizar a vontade do interessado ao procedimento, através da Ata Notarial, sendo um instrumento preparatório para comprovar o tempo da posse.

3.3 Papel do Registrador

O Registrador de imóveis é o profissional que exerce função primordial ao procedimento da Usucapião Extrajudicial, uma vez que, ele é o responsável pela execução do processo administrativo da usucapião.

A Lei 8935 estabelece em seu Título Capítulo II, Seção III as atribuições e competência do Registrador. O artigo 12 da Lei, apresenta a seguinte atribuições e competência geral do Registrador:

Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. (BRASIL, 1994, *online*).

Dentre as competências do Registrador de imóveis, pode-se observar a competência material uma vez que, pratica atos atribuídos a ele somente autorizado pela lei. E a competência territorial, pratica atos somente em sua competência territorial, ou seja, quando o imóvel pertence a sua circunscrição. (SERRA; SERRA, 2016).

Acerca das competências do Registrador no procedimento de Usucapião Extrajudicial, o Provimento atribui a esse ator o papel de realizar e executar a Usucapião Extrajudicial, verificando todos os documentos pertinentes ao procedimento e competirá a ele deferir ou não o pedido de usucapião. Desse modo, o Provimento 65, no artigo 9, dispõe [...] “o requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

Para o Registrador realizar o procedimento da Usucapião Extrajudicial, o Provimento prevê que o oficial do registro de imóveis dará ciência aos entes públicos sobre o procedimento da usucapião, conforme estabelece o artigo 15

Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias. § 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião. § 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento. § 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

Após a notificação aos entes públicos, o artigo 16 prevê que o Registrador irá expedir um edital, que será publicado pelo o interessado à Usucapião Extrajudicial e assim possibilitando a eventual interessados a ciência do procedimento, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

O deferimento da Usucapião Extrajudicial só ocorrerá, quando o oficial de registro de imóveis verificar que a documentação cumpri os requisitos descritos no Provimento 65 e não havendo nenhuma impugnação. Então, ele emitirá uma nota fundamentada de deferimento do pedido de Usucapião Extrajudicial e assim, efetuará o registro da usucapião. Conforme dispõe, o artigo 22 do Provimento 65 “estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

Para melhor descrever o papel do Registrador, Henrique Ferraz Corrêa de Mello (2016) em sua Tese de Doutorado em Direito ‘A desjudicialização da usucapião imobiliária’ ressalta que [...] “o papel desempenhado pelo oficial registrador na usucapião se equipara ao do juiz, como autoridade pública e imparcial que irá presidir o processo, não ao de um funcionário público do Estado, ou por este contratado, subordinado a ordem superiores” (2016, p. 277).

Desse modo, o Registrador de imóveis exerce seu papel de forma semelhante ao do juiz de direito, visto que irá conduzir e realizar todo o processo de usucapião e por consequente proferirá o deferimento ou indeferimento dos pedidos do interessado.

3.4 Papel do Advogado

Devido a importância do Advogado na sociedade, o Provimento 65 deu destaque a esse profissional, em razão de desempenhar papel essencial para a realização do Usucapião Extrajudicial.

O Advogado é um profissional primordial para a realização da função social e exercício da justiça. A Carta Magna de 1988 em seu artigo 133 narra “o advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei” (BRASIL, 1988, *online*).

Conjuntamente à disposição da Carta Magna, o Estatuto da Advocacia da OAB atribui ao Advogado a característica de ser um profissional fundamental e indispensável para a administração da justiça. A referida Lei, no artigo 2, parágrafo II, [...] “o advogado presta serviço público e exerce a função social” (BRASIL, 1994, *online*).

A Advogada Alessandra Strazzi (2017), esclarece que a advocacia extrajudicial, em especial a Usucapião Extrajudicial é uma grande oportunidade. Isso porque as soluções extrajudiciais são mais rápidas e contribuem para o desafogar do Poder Judiciário.

O Provimento 65 dispõe que o pedido para o processo de Usucapião Via Extrajudicial só é admitido com a representação do Advogado ou defensor público do interessado (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017).

O Advogado exerce seu papel através do instrumento de mandato com poderes para representar seu cliente no procedimento de usucapião. Ele é

responsável por dar impulso ao procedimento da usucapião extrajudicial através do requerimento por ele assinado. O provimento dispõe sobre os pontos obrigatórios que o advogado deve atender em sua peça inicial

Artigo 3 - O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará: I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional; II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

Dessa maneira, o Advogado desempenha papel importante para a realização do Usucapião Extrajudicial, exercendo suas competências de jurista em concordância com o Provimento 65.

O Provimento é aplicável graças a participação efetiva e formal de todos os atores citados. O estudo, ao passo que demonstra os papéis, não deixa dúvidas, os atores desempenhando suas funções tão aplicabilidade ao conteúdo normativo do Provimento 65. As ações em conjunto dos profissionais validam a regulamentação da Usucapião Via Extrajudicial.

3.5 Procedimento no município

Após a análise do Provimento 65 e dos papéis dos profissionais envolvidos foi investigado quantos procedimentos da Usucapião Extrajudicial foram realizados no município de Anápolis desde a uniformização do Provimento 65. Em seleção foi destacado apenas o 1º Tabelionato de Notas, quando o assunto é notas, uma vez que, ele foi o primeiro serviço de notas criado na cidade de Anápolis. Como não poderia ser aplicado o critério aos registros de imóveis, foram levantados números em ambos, fatos que ficaram demonstrados a seguir.

Inicialmente, Anápolis conta com dois Cartórios de Registro de Imóveis e cinco Cartório de Notas. Para realizar a Usucapião Via Cartório deve se observar em qual Circunscrição o imóvel está localizado.

O Código de Organização Judiciária do Estado de Goiás, Lei 9129, dispõe conforme o Anexo XIV os limites das circunscrições:

PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO – Partindo da divisa do município de Ouro Verde, na confluência da estrada estadual GO-18, por esta até a entrada da Avenida Goiás, na sede do município; por esta até a praça Bom Jesus até a confluência da Rua Gal. Joaquim Inácio; por esta até a Rua Barão do Rio Branco, por esta até o córrego das Antas, continuando pela Barão do Rio Branco até os trilhos da estrada de ferro início da Avenida Mato Grosso; por esta até seu fim no córrego Água Fria; daí continua pela estrada municipal que liga a sede do município, ao povoado de Capelinha, até a confluência com a Br-153; por esta à esquerda, até o trevo com a BR-414 e ainda pela estrada até a divisa com o município de Abadiânia; seguindo à esquerda até a divisa com o município de Abadiânia; seguindo à esquerda até a divisa com o município de Pirenópolis; à esquerda até a divisa de Petrolina de Goiás, ainda à esquerda até a divisa com o município de Ouro Verde onde teve início. SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO – As demais áreas urbana e rural não abrangidas pelas divisas especificadas na primeira circunscrição (ESTADO DE GOIÁS, 1981, *online*).

O Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da comarca de Anápolis, atualmente localizado na Avenida Universitária, número 2221, Vila Santa Isabel e tem como responsável o registrador Bel. Wander Ribeiro Palhano.

Visitando e tendo sido dado acesso às prenotações, foi realizada consulta ao arquivo do Cartório da Primeira Circunscrição. Foi consultado desde a regulação do Provimento 65, até o mês de setembro de 2019, vinte e uma solicitações de procedimento de Usucapião Extrajudicial, sendo que três solicitações foram deferidas, dez solicitações indeferidas e oito solicitações em andamento.

O Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição da comarca de Anápolis, atualmente localizado na Deck Jundiá - Avenida Minas Gerais, bairro Jundiá, tem como respondente o registrador Bel. Ângelo Barbosa Lovis.

Em consulta ao Cartório da Segunda Circunscrição, desde a regulamentação do Provimento, foram realizados na serventia até o mês de setembro de 2019, quatorze solicitações de procedimento de Usucapião Extrajudicial, sendo que quatro solicitações foram deferidas, duas solicitações indeferidas e oito solicitações em andamento.

A partir dos acessos as prenotações dos Cartórios de Registro de Imóveis de Anápolis, o procedimento da Usucapião Extrajudicial vem sendo aplicado no município de forma uniformizada, pautado pela aplicabilidade do Provimento 65.

CONCLUSÃO

Este trabalho demonstrou que o modo de aquisição de propriedade através da Usucapião Extrajudicial, pode ser realizado de modo seguro pela serventia extrajudicial de notas, serviu de prova microdados do provimento e da realidade encontrada na cidade de Anápolis, Estado de Goiás.

O provimento que dá base jurídica a realização do usucapião via cartório surgiu com o Código de Processo Civil de 2015. Em consonância, confirma-se que à luz da Constituição Federal de 1988, a Usucapião Via Cartório busca facilitar e agilizar o procedimento da Usucapião, sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário.

É evidente que o procedimento da Usucapião Extrajudicial contou com a contribuição de várias codificações e norma regulamentadora. Em destaque, o estudo possibilitou observar que o Provimento 65 foi a norma regulamentadora, que buscou uniformizar o procedimento da Usucapião Extrajudicial.

Após a análise do CC, CPC e do Provimento, dialogando com as fontes, os estudos condensados apontam que a Usucapião Extrajudicial está regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça e segue rito administrativo próprio, indiretamente ligado a matéria processual judicial, o trabalho demonstra que o procedimento é uma inovação ao Direito Brasileiro, embora ainda não seja um procedimento muito aplicado, prova extraída no município de Anápolis, pois do que fora levantado, apenas sete usucapiões foram finalizados, até setembro do corrente ano de 2019.

REFERÊNCIAS

ALVES, Daniel Araújo. **De Antas a Anápolis: a história de formação do município.** Goiânia: Kelps, 2014.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **População de Anápolis de Goiás.** Disponível em: http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/anapolis_go. Acesso em: 20 de ago. 2019.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil.** São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 07 jun. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 07 jun. 2019.

BRASIL. **Lei no. 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 07 jun. 2019.

BRASIL. **Lei 13286 de 10 de maio de 2016.** Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1995, Brasília, DF, 10 de maio de 2016. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.html. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 8935 de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.html. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 13105, de 16 de março de 2015.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 13 out. 2019.

BRASIL. **Lei 8906 de 4 de julho de 1994.** Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8906.htm. Acesso em: 13 de out. 2019.

BORGES, Luiz Cláudio Ribeiro. **Nos trilhos da ferrovia Goyaz: transformações urbanas e econômicas no município de Anápolis (1851-1970)**. 2018. 87 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2018.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Curso de direito constitucional**. 6ª edição. São Paulo: Saraiva, 2011.

CARDOSO, Priscilla. Prêmio de Qualidade Nacional dos Cartórios atinge recorde de inscritos em 2018. **Revista Cartórios Com Você**. 2018. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/revistas/cartorios/Cartorios-Com-Voce-15.pdf>. Acesso em: 20 de ago. 2019.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 1993.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça Aberta**. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/corregedoria/justica_aberta/? Acesso em: 20 ago. 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Regimento Interno**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/files/conteudo/arquivo/2015/10/b8953e0554207c0f4fb95a29e9326532.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **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. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 13 out. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. Volume 4. 32ª edição. São Paulo: Saraiva, 2018.

DINIZ, Maria Helena. **História do Direito Brasileiro**. Organizador Eduardo C.B. Bittar. 2ª edição. São Paulo: Atlas, 2010.

ESTADO DE GOIAS. **Lei nº 9129, de 22 de dezembro de 1981**. Código de Organização Judiciária do Estado de Goiás. Disponível em: http://www.gabinetecivil.go.gov.br/pagina_leis.php?id=7350. Acesso em: 13 de out de 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. 16ª edição. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018.

FEITOSA, João Marcos. **A Influência Evangélica na Sociedade Anapolina**. 2002. 122 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, GOIANIA, 2002.

FERREIRA, Haydée Jayme. **Anápolis, sua vida, seu povo**. Goiânia: Kelps, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. Volume 5. 13ª edição. São Paulo: Saraiva, 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **População de Anápolis de Goiás.** 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/anapolis/panorama>. Acesso em: 20 ago. 2019.

LOREIRO FILHO, Lair da Silva; LOREIRO, Claudia Regina de Oliveira Magalhaes da Silva. **Notas e registros públicos.** 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional.** 8ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

MELLO, Henrique Corrêa de. **A desjudicialização da usucapião imobiliária.** 2016. 477 p. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, 3:** direito das coisas. 43ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

MOURA, Arnaldo Salustiano de. **Cotidianos anapolinos. Dos anos 20 até 1970. Um olhar ao passado através dos documentos legislativos.** Goiânia: Kelps, 2012.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial e sua prática no Registro de Imóveis. Anoreg/ES: **3º Simpósio de Direito Notarial e Registral do Espírito Santo.** 2018. Vitória. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/08/27/espírito-santo-realiza-3o-simposio-de-direito-notarial-e-registral/>; <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2456>. Acesso em: 13 de out. 2019.

POLONIAL, Juscelino Martins. **Ensaios sobre a história de Anápolis.** Anápolis: Associação Educativa Evangélica, 2000.

POVEDA, Ignacio Maria Velasco. **História do Direito Brasileiro.** Organizador Eduardo C.B. Bittar. 2ª edição. São Paulo: Atlas, 2010.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil:** Direito das coisas. Volume 5. 28ª edição. São Paulo: Saraiva, 2003.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **O contrato social.** Tradução Pietro Nassetti. 3ª edição São Paulo: Martin Claret, 2010.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade dos homens.** Tradução Maria Ermantina Galvão: cronologia e introdução Jacques Roger. 2ª edição. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

SERRA, Marcio Guerra, SERRA, Monete Hipólito. **Col. Cartórios - Registro de imóveis I: parte geral.** Coordenador CASSETARI, Christiano. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2016.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 36ª edição. São Paulo: Malheiros, 2013.

STRAZZI, Alessandra. **Usucapião extrajudicial no NCPC – o que ninguém te**

conta. Disponível em: <https://www.desmistificando.com.br/usucapiao-extrajudicial-ncpc/>. Acesso em: 13 de out.2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** parte geral. Volume 1. 12ª edição. São Paulo: Atlas, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** direitos reais. Volume 5. 15ª edição. São Paulo: Atlas, 2015.