

Usucapião e Adjudicação Compulsória Um comparativo de Regularização Imobiliária

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

Função Social

As instituições **Notarial** e **Registral** representam uma **organização social pré-jurídica**, atendendo às necessidades da sociedade em sua estruturação *social, patrimonial e econômica* e independem das vontades individuais.

Razões da existência dos Sistemas Registral e Notarial

Os **Sistemas Registral e Notarial** situam-se no âmbito jurídico da **manutenção da ordem**.

Assim, os serviços desta natureza atuam na **prevenção de litígios**, diferenciando-se da esfera judicial, a qual é utilizada para **restabelecer a ordem** quando atacada ou rompida. Ambos são interdependentes.

Segurança Jurídica

Os notários e registradores estão a serviço de um dos valores supremos do Direito: a **SEGURANÇA JURÍDICA**.

A melhor forma de retribuírem a confiança delegada é prestando um serviço público com a maior **CONFIABILIDADE** e **EFICIÊNCIA**, pois estão eles exclusivamente a serviço do Direito Material do cidadão, como verdadeira instituição que representa seus serviços.

O Sistema Registral Imobiliário Brasileiro admitiu a presunção **RELATIVA** (*juris tantum*) da verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui **eficácia jurídica** e **validade ao que publiciza perante terceiros** (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes, do Código Civil).

Origem da Extrajudicialização

O Direito evolui conforme as demandas da Sociedade exigem. Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se **moroso** e **caro**, em virtude da enorme quantidade de processos em trâmite no Poder Judiciário.

Alternativas: Alcançar o Direito por outros meios - **Desjudicialização/Extrajudicialização.**

Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos (MARC): Sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319**)

<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>; <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E

<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial>

Meta nº 9 - Poder Judiciário

A **Meta nº 9**¹, expedida pelo CNJ e aprovada para os anos de 2020 e 2021, estabeleceu que os Tribunais devem "*realizar ações de prevenção e desjudicialização de litígios [...]*".

De acordo com o glossário da Meta, **DESJUDICIALIZAR** significa "*reverter a **judicialização excessiva** a partir da **prevenção**, localizando a origem do problema e encontrando soluções pacíficas por meio de **técnicas de conciliação** ou **mediação** com atores do **sistema de justiça**, sem que cause impacto no acesso à justiça. A palavra desjudicialização tem natureza qualitativa e não quantitativa*".

Benefícios

- ✓ Procedimentos simplificados
- ✓ Redução de custos
- ✓ Celeridade no ato
- ✓ Autonomia dos Interessados (*Escolha do Notário*)
- ✓ Dispensa de Homologação Judicial

Em síntese, é o alcance do Direito por um modo mais célere e menos oneroso.

Esse fenômeno pode ser visto na utilização de **métodos alternativos** de solução de conflitos (***mediação, conciliação e arbitragem***) e na transformação de procedimentos originariamente exclusivos do Poder Judiciário em **procedimentos judiciais facultativos**, como já ocorre com diversos procedimentos que podem ter seu **direito integrado** no âmbito das serventias extrajudiciais.

Em qualquer caso, o que temos não é a **extinção do poder do Estado-Juiz** de resolver certas demandas, o que, inclusive seria **inconstitucional**, em virtude do **princípio da inafastabilidade do poder**

¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Meta 9: implantação da agenda 2030. Comissão Permanente de Acompanhamento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e da Agenda 2030. Disponível em: . Acesso em: 13 abr.

jurisdicional, que estabelece que "*nenhuma lesão ou ameaça a direito será excluída do Poder Judiciário*" (art. 5º, XXXV, CF).

A dispensa da figura do **Juiz** não significa **ausência de Justiça**, eis que nos procedimentos extrajudicializados há a **imprescindível e extremamente necessária** figura do **Advogado**, que é **indispensável** para que o diálogo entre os atores envolvidos na negociação se dê de modo igualitário e com a técnica jurídica adequada.

Somente os **operadores do Direito** conseguem resolver de **forma pacífica** as divergências com **eficiência, conhecimento, segurança jurídica e respeito às garantias** estabelecidas pelos marcos vigentes evitando, assim, o litígio.

Não existe tecnicamente uma **retirada, exclusão ou cancelamento** do **poder de ação do Judiciário**, mas sim o **compartilhamento da competência/atribuição** de processar, presidir e/ou deferir ou indeferir determinadas demandas.

O que significa Extrajudicializar?

Será que é retirar atividades de um poder e entregar para outro?

Início da Extrajudicialização - Lei 9.514/1997 - Alienação Fiduciária – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de **desafogar o Judiciário** da sobrecarga de processos, **compartilhando** com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a **alienação fiduciária de bem imóvel**.

Lei 10.931/2004 - Retificação de Área Consensual - (artigo 213, II da Lei 6.015/73)

A **Lei nº 10.930/2004**, que instituiu a possibilidade do Registrador **retificar a área de um imóvel** a pedido do interessado, no caso de **inserção ou alteração de medida perimetral** de que resulte, ou não, **alteração de área mediante** a apresentação de planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Lei nº 11.441/07

Possibilita a realização de **inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa**.

Lei 12.767/2012

Estabeleceu que as **Certidões de Dívida Ativa (CDAs)** da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas autarquias e fundações públicas também são **títulos sujeitos a protesto**, facilitando a cobrança de impostos e taxas não pagos.

Observação: Além das Leis já mencionadas, temos ainda as novidades previstas na **Lei nº 14.711/2023**, que contempla todas as atividades.

- Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN) – Criação da certidão jurídica de pessoa natural;
- Registro de Títulos e Documentos (RTD) – Consolidação de bem móvel;
- Registro de Imóveis (RI) – Aprimoramento das regras de Constituição e Execução Extrajudicial de Garantias (Alienação Fiduciária e Hipoteca), Agente de Garantias;
- Tabelionato de Protesto (TP) – Solução negocial prévia ao protesto com a renegociação de dívidas;
- Tabelionato de Notas (TN) – Cessão de precatórios ou créditos, aumento do número de atos, Ata Notarial.

Usucapião Extrajudicial

O Código de Processo Civil, seguindo a tendência em ascensão da **Extrajudicialização de Procedimentos**, que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº **45/2004**, conhecida como emenda da reforma do judiciário, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da **usucapião extrajudicial** processada perante o **REGISTRO DE IMÓVEIS**, nos termos do **artigo 1.071** do CPC, que acrescentou o artigo 216-A ao texto da Lei Federal nº 6.015/1973 (LRP).

*Art. 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, instruído com:*

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

A Medida Provisória nº1.085/2021, convertida na Lei nº **14.382/2022** introduziu no ordenamento jurídico a **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**, mediante a inclusão do **art. 216-B da Lei n.º 6.015/73** que trata da possibilidade de efetivação extrajudicial da promessa de compra e venda por meio da

adjudicação compulsória de imóvel, que será processada no RI da situação do imóvel.

Em 15/9/2023 o CNJ publicou o **Provimento nº 150/2023**, que alterou o **Provimento nº 149/2023** (*Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra*), estabelecendo as regras para o procedimento de **Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial**.

Advogado

Os procedimentos de **usucapião** e **adjudicação compulsória extrajudiciais** têm na figura do **Advogado** uma **peça fundamental** para o seu bom andamento, sendo que sua presença é por lei estabelecida como **indispensável**.

Nessa esteira, cumpre-nos trocar experiências na área a fim de buscarmos juntos soluções para os casos práticos que aparecem no nosso dia-a-dia laboral.

Utilização subsidiária das regras do Código Civil e Código de Processo Civil

O Registrador de Imóveis **não pode** exigir **menos** que o Juiz.

O paralelismo entre as vias **judicial** e **extrajudicial** gera a aproximação de formalidades entre os procedimentos.

Portanto, considerando que **privilegiar** a eleição da via da adjudicação compulsória, em **detrimento** da via da **usucapião**, é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo § 2º do **artigo 13 do Prov. nº 65/2017 do CNJ**, hoje inserido no § 2º do **artigo 410, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra)**, parece-me **recomendável** que o Registrador possa adotar a **mesma postura** do Judiciário.

Art. 410:

(...)

§ 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser **justificado** o óbice à **correta escrituração** das transações para **evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão** incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Dentre os vários procedimentos extrajudiciais que existem atualmente, hoje iremos falar sobre os institutos da **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** e da **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**.

Dois institutos do direito imobiliário que tratam da **regularização/transferência** de propriedade de bens imóveis, mas com **diferenças marcantes** tanto em relação **aos requisitos** quanto ao **procedimento** a ser adotado.

Usucapião ou Adjudicação Compulsória?

Inicialmente cumpre destacar que ambos os procedimentos possuem **requisitos** e **regramentos distintos** que devem ser estudados antes de iniciar qualquer procedimento.

A **Usucapião Extrajudicial** foi disciplinada pelo **Provimento nº 65/2017 do CNJ** e a **Adjudicação Compulsória Extrajudicial** pelo **Provimento nº 150/2023 do CNJ**.

Atualmente ambos foram revogados em virtude de suas disposições passarem a integrar o **Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**.

Dentre as distinções podemos mencionar que na **usucapião** é necessário comprovar a **posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel** por determinado **período**, além de agir como se **fosse dono**, ao passo que na **adjudicação** basta apenas comprovar a **aquisição do imóvel** (princípios da disponibilidade e da continuidade), a **quitação** e a **impossibilidade de formalizar a transmissão pelas vias ordinárias** (outorga de escritura).

Usucapião Extrajudicial

✓ **Natureza:**

Forma de aquisição da propriedade por **posse prolongada e ininterrupta**, desde que atendidos os requisitos legais.

✓ **Requisitos:**

Posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição pelo período exigido em lei (que pode variar conforme a modalidade de usucapião).

Ânimo de dono (comportamento como se proprietário fosse).

Ausência de oposição do proprietário tabular.

Justo título e boa-fé (dependendo da modalidade).

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

✓ **Natureza:**

Forma de **transferência forçada** da propriedade quando **há um contrato formal**, comprovadamente

quitado, que obriga a **outorga da escritura**, mas o vendedor **não cumpre sua obrigação**.

✓ **Requisitos:**

Existência de um **contrato** ou **compromisso de compra e venda**, **cessão de direitos** ou **outro título** que comprove a **obrigação de transferir a propriedade** (princípios da disponibilidade e da continuidade).

O comprador já **quitou integralmente o preço** pactuado.

O vendedor, que é obrigado a transferir o imóvel, **recusa-se** ou **não pode formalizar** a escritura definitiva, bem como no caso em que comprador **não aceita receber/rejeita** a escritura, teremos a adjudicação compulsória **inversa**.

Ambos são procedimentos que **facilitam a regularização de imóveis**, **reduzindo a burocracia** e os **custos de um processo judicial**.

A escolha entre um e outro depende da **situação específica do imóvel** e da origem do **direito** que se pretende **reconhecer**.

A escolha é sempre pela **materialização dos negócios jurídicos** pelas **formas prescritas em lei** para, conforme dito acima, **resguardar direitos** e **evitar burlas ao sistema**.

Desta forma, na adoção tanto do procedimento de **usucapião extrajudicial** como do procedimento de **adjudicação compulsória extrajudicial**, o Notário e o Registrador deverão se certificar que o **requerente esgotou todas as possibilidades de formalização do título pela via adequada** e com o pagamento dos impostos.

Esta foi a escolha do Legislador, pois o **Provimento n.º 149/2023** do CNJ prevê a possibilidade da **instauração de conciliação e/ou mediação** em dois momentos distintos, **antes da lavratura da ata notarial** e **após a apresentação da impugnação**.

Conciliação ou mediação pelo Tabelião de Notas

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

*§ 8º O tabelião de notas **poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados**, desde que haja concordância do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas.*

Conciliação ou mediação pelo Registrador

Art. 440-AA. O oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste sobre a impugnação em 15 (quinze) dias úteis e, com ou sem a manifestação, proferirá decisão, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Se entender viável, antes de proferir decisão, o oficial de registro de imóveis poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I da Parte Geral deste Código de Normas.

Com efeito, importante consignar que ambos os procedimentos serão instruídos com **ata notarial**, lavrada por Tabelião de Notas.

Na **usucapião extrajudicial**, a ata notarial atestará a **existência, o tempo, as características e qualidade de mansa e pacífica da posse** do usucapiente.

Já na **adjudicação compulsória extrajudicial**, a **ata notarial** atestará a existência de contratação formal, a quitação do preço e o **inadimplemento da obrigação** do promitente vendedor, qual seja, a de **outorgar a escritura pública de compra e venda** ao promitente comprador, narrando as tentativas promovidas pelo promitente comprador para obter a outorga.

A utilização da **ata notarial** como **meio de prova** em **processos judiciais** não é novidade, tendo em vista a já reconhecida **credibilidade do instrumento** produzido pelo tabelião.

Porém, vale destacar que a inserção de ata notarial como seção específica no capítulo das **provas** do CPC (art. 384) denota a **relevância** que esse mecanismo ganhou no **processo judicial e extrajudicial**, valorizando ainda mais a **atividade notarial**.

Origem do Direito

O direito de pleitear a **usucapião** do imóvel nasce de uma **situação de fato**:

O uso de um imóvel como próprio, por um tempo mínimo (a depender da modalidade), de forma **ininterrupta e sem oposição**.

Já o direito à **adjudicação compulsória** nasce de uma **situação de direito**:

O **inadimplemento contratual** pelo promitente vendedor, que não outorga a escritura pública de compra e venda do imóvel, impedindo que seja efetivada a transferência do bem ao promitente comprador.

Modo de Aquisição do Domínio ou de outro direito real

A **USUCAPIÃO** é uma forma de **aquisição da propriedade** ou de **outros direitos reais** em razão do

exercício da **posse** no transcorrer de certo tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

É modo **ORIGINÁRIO** de aquisição do domínio quando não possui inscrição/transcrição ou matrícula (art. 421 e 422 do Prov. 149/2023 do CNJ).

*Art. 421. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois trata-se de **aquisição originária** de domínio.*

*Art. 422. Em virtude da consolidação temporal da posse e do **caráter originário da aquisição** da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.*

“Para Estudo”

Mas afinal, a Usucapião Extrajudicial também não poderia ser “modo de aquisição **DERIVADO**”?

Entendo que **sim**, quando o imóvel já possuir matrícula/transcrição ou inscrição (art. 418 do Prov. 149/2023 do CNJ).

A razão desse entendimento é o disposto no artigo 418 do Prov. 149/2023 do CNJ, que determina que “o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.”

Modalidades

A aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes procedimentos:

- 1) Usucapião Judicial
- 2) Usucapião Administrativa (*)
- 3) Usucapião Extrajudicial

A usucapião judicial, prevista nos artigos 246, § 3º e 259, I do CPC, é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapião, com exceção da Lei nº 13.465/17.

Falava-se na (*) **usucapião administrativa** ao tempo da **Lei nº 11.977/09** para **bens públicos e privados**.

Pela **Lei nº 13.465/17**, ficou esclarecido que os institutos nela previstos não se confundem com a usucapião, tanto é que admite-se **legitimação fundiária** sobre bem público.

Todavia, ainda é possível falar em **usucapião administrativa**, contanto que se esteja referindo apenas à **legitimação de posse** (art. 26, §1º da Lei nº 13.465/17). Isso valerá apenas para bens particulares.

A **usucapião extrajudicial** é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1.071, que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73).

Usucapião de Bens Móveis

É possível a via extrajudicial para bens MÓVEIS?

A meu ver NÃO, pois a legislação se refere expressamente a usucapião extrajudicial de bens imóveis, processados no Registro de Imóveis.

Para bens móveis não há norma que regule a atuação dos serviços extrajudiciais, regidos pela legalidade estrita.

Bens Públicos

A vedação constitucional (art. 183, §3º) emanando efeitos e repercutindo na legislação gerou o **art. 399º, §4º do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra** com a seguinte redação:

“Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.”

Terras Devolutas

É possível a usucapião de terras devolutas?

SMJ, entendo que **sim**, uma vez que a inexistência de registro anterior não importa necessariamente em terra devoluta.

Com maior razão em se tratando de usucapião extraordinário.

TERRAS DEVOLUTAS: Não se presume público o imóvel (terra devoluta) pela inexistência de seu registro (RE 86.234, REsp 113.255, REsp 674.558 e REsp 964.223).

O domínio público também tem de ser provado (RE 285615).

O Superior Tribunal de Justiça – STJ em 2009 reconheceu usucapião de terra devoluta no **RECURSO ESPECIAL Nº 674.558 - RS (2004/0071710-7)** e, desde então, o entendimento, que já era pacífico naquele Tribunal, tem se consolidado.

Usucapião de imóvel inalienável

Nem todos os **bens inalienáveis** são **insuscetíveis de usucapião!**

Na **inalienabilidade** decorrente da **natureza pública do bem** a impossibilidade de apropriação por usucapião é **inequívoca**.

Já na **inalienabilidade** decorrente de **ato negocial**, nada impede a usucapião por terceiros, dado o **caráter originário da aquisição**.

IMPORTANTE: Porém, ao contrário da usucapião judicial, o registro da **usucapião extrajudicial não extingue eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos**, devendo o requerente formular **pedido de cancelamento** dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

Usucapião de imóvel com construção irregular

Uma vez **atendidos os requisitos legais para a aquisição da propriedade por usucapião** entendendo ser **possível** o registro de **usucapião de unidade autônoma em condomínio edilício irregular**, inclusive **sem** a devida **averbação de construção**, tendo em vista que o **caráter originário da usucapião** se sobrepõe à observância da formalidade registrária pelo titular primitivo.

O mesmo raciocínio se estende à usucapião de imóvel constituído por **terreno + construção** que **não esteja** averbada na matrícula.

Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino

A **irregularidade** ou **clandestinidade** do parcelamento **não impede**, por si só, a **usucapião de lote** ou **parcela do terreno**.

Temos que ter em mente que o objetivo da Lei nº 6.766/79 é **penalizar o loteador infrator**, não o eventual adquirente de boa-fé.

Assim, impedir a usucapião em razão da irregularidade ou clandestinidade do parcelamento poderia inviabilizar a regularização do imóvel e do domínio, em detrimento da função social da propriedade.

Porém, não há unanimidade na Jurisprudência.

Usucapião e Registro Torrens

O **Sistema Torrens** é um processo depurativo do domínio que tem por objetivo **conferir redobrada segurança e liquidez ao registro**, conferindo à informação registral **presunção absoluta** da verdade.

Isso não significa, porém, que a inscrição do imóvel rural no Registro Torrens represente, por si só, um óbice ao reconhecimento da usucapião. Afinal, como **modo originário de aquisição**, a usucapião **independe de verificação acerca da idoneidade do título registrado e não envolve transferência de domínio, mas sim a declaração da existência do direito de propriedade**.

Imóvel hipotecado – SFH

O entendimento jurisprudencial é pacífico no que diz respeito ao **financiamento de imóvel com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) atrair o regime público**, em razão da **função social do financiamento**, que afeta o imóvel a uma finalidade pública, impedindo o transcurso do prazo de usucapião.

Assim, de acordo com o art. 9º da Lei nº 5.741/1971, sustenta-se a **impossibilidade de aquisição por usucapião de imóveis inseridos no SFH**, pois afetado ao atendimento da política habitacional do Governo Federal.

Usucapião e retificação

A **retificação extrajudicial** limita-se à **correção de erros formais** relativos à **área do imóvel** constantes no registro, **não servindo** como meio para **alterar os limites e confrontações fáticos do imóvel**, ou seja, não se presta para aquisição de propriedade imóvel e nem substitui a usucapião.

Assim sendo, no caso de haver expansão das divisas do imóvel, com **aumento de posse**, não há que se cogitar a **retificação**, mas a **usucapião**, vez que a **retificação não deve servir para incorporar novos terrenos ou áreas à gleba primitiva**, ultrapassando e ampliando as divisas e os limites do imóvel originário.

Jurisprudências recentes sobre Usucapião x Adjudicação

Usucapião extrajudicial. Ata notarial. Adjudicação compulsória – meio jurídico adequado – regularização registral. Princípio da Legalidade.

TJRJ. CM. Processo n. 0952110-40.2023.8.19.0001, Comarca da Capital, Relator Des. Marcelo Castro Anátocles da Silva Ferreira, julgado em 09/06/2025 e publicado em 16/06/2025. EMENTA OFICIAL: APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE DETERMINADO IMÓVEL. OFICIAL OBSTOU O REGISTRO OFICIAL OBSTOU O REGISTRO POR ENTENDER QUE A TRANSMISSÃO DO IMÓVEL DEVERIA SER REGULARIZADA MEDIANTE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. IRRESIGNAÇÃO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA PROCURADORIA PELO DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO É O MEIO JURÍDICO ADEQUADO PARA LEGALIZAR O IMÓVEL OBJETO DA PRENOTAÇÃO. A USUCAPIÃO SOMENTE PODE SER UTILIZADA QUANDO NÃO HOUVER OUTRA POSSIBILIDADE PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO PELO ARTIGO 410, § 2º, DO PROVIMENTO Nº 149/2023 DO CNJ. EM QUE PESE OS ARGUMENTOS DO RECORRENTE, VERIFICA-SE QUE O MESMO PRETENDE OBTER A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA UTILIZANDO-SE DAS BENESSES E DAS FACILIDADES DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL, DEIXANDO DE ESCLARECER PONTOS IMPORTANTES PARA O RECONHECIMENTO DO DIREITO QUE DESEJA VER RECONHECIDO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJRJ. CM. Processo n. 0952110-40.2023.8.19.0001, Comarca da Capital, Relator Des. Marcelo Castro Anátocles da Silva Ferreira, julgado em 09/06/2025 e publicado em 16/06/2025).

Usucapião Extrajudicial. Justo título. Adjudicação Compulsória. Hipoteca – cancelamento.

TJRJ. CM. Processo n. 0096678-40.2021.8.19.0001, Comarca da Capital, Relator Des. Agostinho Teixeira de Almeida Filho, julgado em 14/12/2023 e publicado em 19/12/2023. EMENTA OFICIAL: REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO LAVRADA EM 01/10/2020. SUSCITANTE DEIXOU DE ATENDER AO REQUERIMENTO APRESENTADO POR ENTENDER QUE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO SERIA O MEIO JURÍDICO ADEQUADO PARA LEGALIZAR O IMÓVEL OBJETO DA PRENOTAÇÃO. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES DO 5º E 6º DISTRIBUIDORES EM NOME DA SOLICITANTE, BEM COMO O CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DA AV-1 DA MATRÍCULA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. A

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO É O MEIO JURÍDICO ADEQUADO PARA LEGALIZAR O IMÓVEL OBJETO DA PRENOTAÇÃO. A USUCAPIÃO SOMENTE PODE SER UTILIZADA QUANDO NÃO HOUVER OUTRA POSSIBILIDADE PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO PELO ARTIGO 13, § 2º, DO PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CNJ, CANCELAMENTO DA HIPOTECA EXIGE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA OU QUITAÇÃO OUTORGADA PELO CREDOR, CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 251, DA LEI 6015/73 (LEI DE REGISTRO PÚBLICO). DÚVIDA QUE DEVE SER JULGADA PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO. (TJRJ. CM. *Processo n. 0096678-40.2021.8.19.0001*, Comarca da Capital, Relator Des. Agostinho Teixeira de Almeida Filho, julgado em 14/12/2023 e publicado em 19/12/2023).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Procedimento

A Adjudicação Compulsória Extrajudicial está dividida em 6 (seis) fases:

FASE 1 - Tentativa de Conciliação e Mediação antes da Lavratura da Ata Notarial – Artigo 440-G, §8º

O **Tabelião de Notas** poderá **instaurar a conciliação** ou a **mediação antes** da lavratura da Ata Notarial, a fim de **evitar** a demanda de **tempo** e **dinheiro**, bem como assegurar a efetivação do negócio em **menor prazo** com procedimento que pode ser resolvido através do acordo do **requerente** e do **requerido**.

Na hipótese da conciliação ou mediação ser **positiva** será lavrada a Escritura Pública de **Efetivação** do negócio jurídico pretendido, a **Compra e Venda**, sendo **infrutífera** será **lavrada a Ata Notarial**.

FASE 2 - Ata Notarial – Artigo 440-F - A ata notarial será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, mantendo-se o disposto na Lei nº. 8.935/1994: “É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.”

Não se exclui a possibilidade de aplicação do **e-Notariado**.

FASE 3 - DO PROCEDIMENTO - Requerimento Inicial ao Registro de Imóveis e Protocolo - Artigo 440- K e seguintes

De acordo com os referidos artigos, o interessado apresentará para **protocolo**, ao oficial de registro de imóveis, **requerimento de instauração** do processo **presencialmente** ou por **meio eletrônico** (ONR/SAEC – RI Digital).

Os efeitos da prenotação ficarão **prorrogados** até o **deferimento** ou **rejeição** do pedido (ou extinção por inércia, art.440-J).

A tramitação iniciará com o **protocolo** e a **autuação** do respectivo **requerimento** (*petição inicial*) firmado pelo **advogado assistente** ou **defensor público** contendo o pedido de **notificação extrajudicial** a ser dirigida ao requerido.

Importante destacar que conforme disposto no **§ único** do artigo **440-C** do **Provimento 149 - CNN**, a procuração deverá conter **poderes específicos**.

À vista dos documentos apresentados o Oficial do Registro de Imóveis irá proceder a análise e, estando em **conformidade** com a Lei **procederá à autuação do procedimento e subsequente notificação do requerido**.

O requerimento inicial será instruído, necessariamente, pela **ata notarial** e pela **via original** do **instrumento do ato ou negócio jurídico** em que se funda a adjudicação compulsória.

Importa observar que a **prova da quitação** e a **regular constituição em mora do promitente vendedor**, são **condições imprescindíveis** para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

Averbação de notícia da existência do procedimento

À vista da realização da qualificação positiva para o envio da notificação, o Registrador procederá a uma **averbação na matrícula** do imóvel **noticiando** que este é objeto de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial em tramitação na circunscrição registral.

NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL – *Nos termos do requerimento datado de [data do requerimento] por [nome de quem firmou o requerimento], fica constando, para fins de publicidade, que foi protocolado neste Ofício um pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-B da Lei 6.015/1973, ficando os efeitos da prenotação prorrogados até o deferimento ou rejeição do pedido, na forma do mencionado dispositivo legal.*

Legitimidade do Promitente Vendedor - Artigo 440-C - Promessa de Compra e Venda Inversa

No tocante à possibilidade de o **promitente vendedor** se valer do procedimento, esta se dará na hipótese de o **promissário comprador** estar em **mora** na obrigação de obtenção do título, ou seja, quando estiver criando óbice à **regular escrituração**.

Tal alternativa legal tem por escopo auxiliar o **promitente vendedor** a retirar formalmente o imóvel do seu patrimônio, evitando transtornos tais como cobranças administrativas ou judiciais indevidas

de tributos (*IPTU ou ITR*) ou de outras despesas decorrentes da coisa como, por exemplo, as *condominiais – propter rem*.

FASE 4 – Notificação – Artigo 440-R - O Registro de Imóveis **redigirá** a notificação para fins de entrega ao destinatário. **A notificação será** encaminhada pelo **correio**, com **aviso de recebimento**, **facultado** o encaminhamento por **oficial de registro de títulos e documentos**.

Sem prejuízo dessas providências, **deverá** ser enviada **mensagem eletrônica de notificação**, se **houver** prova de endereço eletrônico do requerido. Por mensagem eletrônica entende-se: **SMS, WHATSAPP, E-MAIL...**

FASE 5 – Fiscal – Artigo 440-AL - Expedida a **carta de adjudicação compulsória extrajudicial**, será notificado o requerente para retirar a Carta e providenciar o pagamento do ITBI, cujo prazo para apresentação será de 5 (cinco) dias úteis, o qual poderá ser sobrestado caso comprovada a impossibilidade de cumprimento no prazo estabelecido.

Vale lembrar que quando o objeto do pedido é um imóvel foreiro, deverá ser apresentada também a Portaria da Secretaria de Administração do Estado (*Laudêmio*) autorizando a transmissão e atestando o pagamento do *laudêmio*.

Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Protocolo XXX.XXX

PARTE ADJUDICANTE: FULANO DE TAL, (qualificação completa – Artigo 215 do CC e demais Códigos de Normas Estaduais)

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, Oficial do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre, usando das atribuições conferidas pelo §3º, do artigo 216-B, da Lei Federal n.º 6.015/73 – **LRP** – Lei dos Registros Públicos e inciso II, do artigo 440-AF, do Provimento n.º 149/2023 – Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial – **CNN/CN/CNJ-Extra**, FAZ SABER que tramitou, na forma da Lei, o processo de Adjudicação Compulsória Extrajudicial – ACE do protocolo supramencionado, resultando no deferimento do pedido formulado com a expedição da presente **CARTA DE ADJUDICAÇÃO** em favor de **FULANO DE TAL**, que servirá como título adjudicatório, junto do o anexo despacho deferitório, para o fim de registro do domínio do imóvel objeto da matrícula de n.º XXX.XXX do Livro – 2 Registro Geral desta Circunscrição, cujo valor atribuído pelo interessado foi de R\$ (valor por extenso), em nome da parte acima qualificada, mediante a apresentação da comprovação da quitação do imposto de transmissão.

Porto Alegre, XX de XXXXX de XXXX.

João Pedro Lamana Paiva

Registrador

FASE 6 - Despacho Deferitório do Registro – Artigo 440-AF, inciso II - Após a **tramitação**, com a **apresentação de toda documentação** exigida por Lei, bem como a comprovação do **recolhimento do ITBI**, é **deferido** o registro do domínio em nome de Fulano de Tal, nos termos do **inciso II do artigo 440-AF**, servindo de título o referido despacho em conjunto com a Ata Notarial, o requerimento e a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão e a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial (§3º do artigo 216-B da LRP).

Procedido o registro, o processo será ***arquivado***.

De Porto Alegre-RS para Fortaleza-CE/25 de junho de 2026.