

## A justa causa como requisito da usucapião extrajudicial

<sup>i</sup>Ana Clara Amaral Arantes Boczar

<sup>ii</sup>Carlos Rogério de Oliveira Londe

<sup>iii</sup>Daniela Bolivar Moreira Chagas

<sup>iv</sup>Letícia Franco Maculan Assumpção

## INTRODUÇÃO

O Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ<sup>1</sup>, trouxe para a usucapião extrajudicial a exigência de comprovação da existência de uma justa causa, ou seja, de um óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, ficando demonstrado que a usucapião somente pode ser utilizada quando não houver possibilidade de lavratura de escritura pública ou mesmo de inventário judicial para a aquisição da propriedade. O artigo 13, § 2º, do Provimento assim dispõe:

§ 2º 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 o 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. (sem grifos no original)

Dentre os princípios notariais, está o da tecnicidade, pelo qual o tabelião deve orientar os interessados a buscarem a melhor solução jurídica para o seu problema. A usucapião, mesmo após a regulamentação pela Lei nº 13.465 e pelo Provimento nº 65, do CNJ, continua sendo um procedimento lento e cujo desfecho não é possível garantir. Sempre que for viável a lavratura de escritura pública, por exemplo, de compra e venda, de doação, de inventário, entre outras, a usucapião não é o caminho. A exigência prevista no Provimento nº 65, art. 13, § 2º, do CNJ, é salutar por reforçar o princípio da tecnicidade.

Marcelo Couto afirma que a usucapião extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade, esclarecendo que, nos casos em que for possível a transferência da propriedade por escritura pública ou inventário, não será cabível a usucapião extrajudicial. Essa exigência se justifica na finalidade de evitar

---

<sup>1</sup> CNJ, 2017.

fraudes e formas de eximir as partes do pagamento dos tributos incidentes sobre eventual transferência regular da propriedade do imóvel. (COUTO, 2019, p. 157).

Para Francisco Nobre, o artigo 13, § 2º, do Provimento 65/CNJ criou a necessidade de ser apresentada uma “justa causa” para a utilização da via usucapional. Para o doutrinador, a preocupação com a adequada motivação do uso da usucapião tem razões práticas compreensíveis, quais sejam evitar a burla ao rigor da qualificação registral e impedir a evasão fiscal dos impostos de transmissão. (NOBRE, 2018, p. 210-211)

Também na usucapião judicial têm sido afastadas tentativas de sua utilização quando não demonstrada a existência de um obstáculo para a transferência do bem pelos meios convencionais, sendo que a jurisprudência do TJMG vem exigindo a demonstração do interesse de agir<sup>2</sup>. Sobre o interesse de agir, Humberto Theodoro Júnior ensina:

Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade, como adverte Allorio. Essa necessidade se encontra naquela situação 'que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares)'. Vale dizer: o processo jamais será utilizável como simples instrumento de indagação ou consulta acadêmica. Só o dano ou o perigo de dano jurídico,

---

<sup>2</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Xavier, Sérgio André da Fonseca Relator. Apelação Cível 1.0142.17.000329-7/001. Julgamento: 19/02/2019. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - POSSE DECORRENTE DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL REGISTRADO - NÃO COMPROVAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. - O acionamento da máquina judiciária deve compreender a necessidade da prestação jurisdicional, bem como a efetiva utilidade, ou seja, a busca da solução de conflitos que não podem ser resolvidos de outra forma. - O instituto da usucapião constitui forma originária de aquisição, tendo por finalidade a regularização do imóvel que, por algum motivo, resta obstada na via administrativa, impossibilitando o legítimo possuidor de obter o registro. - Adquirido o imóvel por meio de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda e ausente a prova de qualquer irregularidade ou de óbices encontrados para efetuar a transferência, inexistente interesse processual em demandar a ação de usucapião.

representado pela efetiva existência de uma lide, é que autoriza o exercício do direito de ação. (THEODORO JÚNIOR, 2004, p. 55-56).

Assim, na usucapião judicial, não sendo demonstrada a sua necessidade e adequação, o caso é de extinção do processo por falta de interesse de agir. E realmente é importante que Judiciário enfoque essa questão, uma vez que não faz sentido exigir a demonstração da existência de óbice para a transferência do direito por escritura pública, na via extrajudicial, e não haver a mesma exigência na via judicial, sendo que se trata do mesmo instituto.

Mas quais as hipóteses de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns? Essa questão vem atormentando notários e registradores e já foi objeto de decisões judiciais. Neste artigo, traremos uma lista de situações que entendemos que configuram "**óbice à correta escrituração das transações**".

## **1- ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES, QUE FUNDAMENTA A NECESSIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

### **1.1 - IMÓVEL INVADIDO – INEXISTÊNCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO COM O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

Como bem esclarece Marcelo Couto, se o caso examinado envolve posse decorrente de invasão, denominada “posse natural”, fica claro que não haveria como o titular registral outorgar escritura ao invasor. Isso porque não há negócio jurídico realizado com o titular registral<sup>3</sup>. Inexistindo negócio jurídico, não há o que ser formalizado por escritura pública, pois a escritura pública nada mais é do que o “ato notarial mediante o qual o tabelião recebe manifestações de vontade endereçadas à criação de atos jurídicos”, ou seja, é o ato por meio do qual o tabelião recebe a

---

<sup>3</sup> COUTO, 2019, p. 156.

vontade das partes, qualifica essa vontade e cria o instrumento adequado a dar forma jurídica a esta vontade.<sup>4</sup>

Na invasão do imóvel, não há nenhuma vontade a ser juridicamente moldada pelo tabelião. Ao contrário, a usucapião se fundamenta exatamente na posse injusta, adquirida contra a vontade do possuidor anterior, seja ele proprietário ou não. A posse injusta pode ser cedida a terceiros, como ensina Marcelo Couto. O terceiro que adquirir a posse injusta, por ato entre vivos, não necessariamente exercerá posse injusta. Caso esse terceiro “exerça a posse *per si* por prazo suficiente à aquisição por usucapião, sua posse não será contaminada pela de seu antecessor, em razão de não se valer da posse anterior.”<sup>5</sup>

## 1.2 - A NÃO LOCALIZAÇÃO DO ALIENANTE

Um caso muito comum nesses primeiros tempos de análise de casos para fins de verificação da possibilidade de utilização da usucapião extrajudicial, é aquele em que há o negócio de promessa de compra e venda, existindo contrato particular ou mesmo procuração para transferência do imóvel, ou prova de pagamentos ou até mesmo a quitação do valor devido, mas o alienante do imóvel não é localizado quando o adquirente decide procurá-lo para, finalmente, assinar a escritura de compra e venda. Marcelo Couto informa que o Conselho da Magistratura do TJRJ já reconheceu como óbice à correta escritura a situação em que o usucapiente adquiriu a posse com base em promessa de compra e venda, ou cessão dessa promessa, devidamente registrada, e não foi possível encontrar o titular registral para a outorga definitiva da escritura de compra e venda<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> BRANDELLI, 2011, p. 373.

<sup>5</sup> COUTO, 2017, p. 106.

<sup>6</sup> CONSELHO da Magistratura do Rio de Janeiro. Apelação 0101669-64.2018.8.19.0001, Relatora Elisabete Filizola Assunção. Rio de Janeiro, 13 nov. 2018, apud COUTO, 2019, p. 159.

Marcelo Couto menciona, ainda, decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo<sup>7</sup> no sentido de que "há uma vedação normativa ao pedido de usucapião extrajudicial quando este se dá com o fim de burlar os requisitos legais exigíveis para negócios jurídicos imobiliários". No entanto, a mencionada decisão destaca que, conforme o *caput* do art. 13 do Provimento nº 65/CNJ, o requerente pode apresentar justo título acompanhado de prova de sua quitação como forma de dispensar o consentimento do titular do domínio, e o inciso I, do §1º, menciona que o compromisso de compra e venda é um exemplo de justo título. Portanto, "o compromisso de compra e venda, acompanhado de prova de sua quitação, pode ser apresentado no pedido extrajudicial de usucapião, havendo previsão expressa de que a apresentação de tais documentos é benéfica ao requerente, por dispensar a notificação do titular do domínio."

Assim, a juíza da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo conclui que, se a apresentação do compromisso de compra e venda quitado é prevista em norma específica relativa a usucapião extrajudicial, não se pode dizer que tais documentos impediriam o pedido por permitirem o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória. Conclui a decisão de São Paulo, com a qual concordamos, que a existência de compromisso de compra e venda quitado somente seria óbice à usucapião extrajudicial quando houvesse a possibilidade de ser lavrada a escritura definitiva do negócio realizado, podendo o requerente, nos termos do § 2º, do art. 13, do Provimento nº 65/CNJ, justificar a impossibilidade de tal lavratura, abrindo caminho para o pedido extrajudicial de usucapião.

Ainda conforme a decisão de São Paulo, o Provimento nº 65/CNJ, ao mencionar os "requisitos legais do sistema notarial e registral" teve como objetivo impedir que haja pedido de usucapião quando a parte pode, pelos meios tradicionais, realizar a transmissão de propriedade. Importantíssimo esclarecimento é trazido pela decisão: "A possibilidade de ajuizar uma ação de adjudicação compulsória, contudo, não se encontra dentro destes meios tradicionais, uma vez que tal ação se dá justamente o quando os meios notariais e registrais se mostram insuficientes à pretensão. Em outras palavras, se a parte está impossibilitada de lavrar a escritura definitiva de

---

<sup>7</sup> AHUALLI, Tânia. São Paulo. Tribunal de Justiça. Dúvida 1070011-04.2018.8.26.0100. 1ª Vara de Registros Públicos. Diário de Justiça Eletrônico, São Paulo, 12 nov. 2018 apud COUTO, 2019, p. 160-161.

compra e venda, e devidamente justificarem as razões para tanto, poderá optar pela adjudicação compulsória ou pelo pedido de usucapião, a depender do preenchimento dos requisitos de cada uma destas opções, não havendo impeditivo, contudo, que opte pela usucapião quando entender não ser a adjudicação caminho viável para obter seu direito.”

Por fim, a decisão ressalta a questão dos tributos incidentes na transmissão da propriedade, afirmando que, com o prosseguimento do procedimento extrajudicial, cabe ao Município manifestar-se, por ser o interessado em eventual simulação ou fraude para não pagamento do ITBI, podendo o Oficial, se entender que existem indícios de irregularidade, fazer constar na notificação ao Município sua suspeita. É certo que: “havendo justificativa da impossibilidade de transmissão da propriedade pelos meios tradicionais, e não havendo impugnação ou suspeita de que a justificativa é falsa, o Oficial não pode negar o pedido única e exclusivamente por existir compromisso de compra e venda registrado, e tampouco pode negar-se a atuar o requerimento.”

Esse também é o entendimento dos autores do presente artigo, ou seja: a não localização do alienante, que deverá ser demonstrada, é óbice para a transferência do imóvel pelos meios comuns e justifica a usucapião extrajudicial, mesmo que já exista compromisso de compra e venda, registrado ou não. Presente prova cabal de que houve promessa de compra e venda e na impossibilidade de se lavrar a competente escritura pública, há uma faculdade para o interessado: ingressar com pedido de adjudicação judicial<sup>8</sup> ou requerer a usucapião extrajudicial.

### **1.3 - EXTINÇÃO IRREGULAR DA PESSOA JURÍDICA QUE ALIENOU O IMÓVEL**

---

<sup>8</sup> Sobre a questão do compromisso não registrado também poder fundamentar a adjudicação compulsória, existe a SÚMULA N. 239 do STJ, que estabelece: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” O fundamento para tanto é esclarecido no RECURSO ESPECIAL N. 30-DF (89.0008165-9): EMENTA Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular. Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937. Lei n. 6.766/1979. A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi a inscrição no registro de imóveis.

Outra situação que vem se demonstrando muito comum é a constatação de que a pessoa jurídica que alienou o imóvel extinguiu-se irregularmente, não sendo localizada a liquidação da referida pessoa jurídica, nem tendo sido distribuídos entre os sócios a responsabilidade pela transferência dos bens que tinham sido objeto de negociação antes da extinção. Esse fato configura hipótese de óbice à escrituração do negócio pelos meios convencionais. A jurisprudência tem exigido que figurem no pólo passivo da usucapião todos os sócios da pessoa jurídica extinta. É o que se observa da ementa do acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais – TJMG abaixo reproduzida:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - BEM MÓVEL - AÇÃO PROPOSTA CONTRA PESSOA JURÍDICA EXTINTA ANTES DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA - CAPACIDADE DE SER PARTE INEXISTENTE - AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - RECURSO PREJUDICADO.

- A pessoa jurídica extinta antes da propositura da ação não tem capacidade de ser parte, o que implica em ausência de pressuposto de desenvolvimento válido e regular que acarreta a extinção do processo sem resolução do mérito. (Apelação Cível 1.0692.09.008370-4/001, Rel. Des.(a) Juliana Campos Horta, DJe 14/08/2018)

Para os autores do presente artigo, realmente a pessoa jurídica extinta antes de iniciado o procedimento da usucapião no registro de imóveis não tem personalidade jurídica, nem capacidade para ser parte, devendo o procedimento ser proposto em face das pessoas que figuravam como sócias na pessoa jurídica. Não há dúvida de que se trata de hipótese que justifica a necessidade da usucapião extrajudicial.

No entanto, é essencial verificar se existe liquidação da pessoa jurídica. Sobre o tema, deve-se lembrar que existem três momentos distintos: a dissolução, a liquidação e a extinção da pessoa jurídica propriamente dita. Mesmo após o registro do distrato da sociedade empresária, continuará o liquidante, que normalmente é um dos sócios

administradores, a exercer o seu ofício, em nome da sociedade. O processo de liquidação apenas termina com a apresentação aos sócios do relatório de liquidação e as contas finais e, após isso, com a averbação da ata da reunião ou da assembleia, ou o instrumento firmado pelos sócios, que considerar encerrada a liquidação, conforme o artigo 1.103 do Código Civil.

Ensina Araken de Assis<sup>9</sup> que, em caso de dissolução da pessoa jurídica, prolonga-se a sua personalidade processual até o encerramento da liquidação, conforme estipula o art. 219, I, da Lei 6.404/1976, no tocante às companhias. A representação passa ao administrador ou ao liquidante:

A personalidade processual constitui um pressuposto processual. Tal matéria há de ser objeto de controle ex officio. Por óbvio, o assunto, salvo no tocante às pessoas naturais, comporta discussão no próprio processo. Em relação ao vício resultante da falta de personalidade processual, concebem-se três situações: (a) ausência originária de personalidade processual no curso de todo o processo; (b) ausência originária da personalidade processual, sobrevindo, porém, tal personalidade no curso do processo; e (c) desaparecimento superveniente da personalidade processual. É impossível sanar a falta originária de personalidade jurídica. O defeito se mostra irremovível. Assim, iniciado o processo por alguma Comissão Organizadora de Festival, totalmente inidônea para assumir direitos e obrigações, resta ao órgão judiciário tão só extingui-lo, sem resolução do mérito, porque faltarão aptidão ao autor. O desaparecimento superveniente da personalidade processual dificilmente ocorrerá no direito pátrio: a personalidade sobrevive à extinção da pessoa jurídica, e, na pior das hipóteses, há substituição por ente sem personalidade (v.g., a massa falida). Finalmente, sobrevindo a personalidade, considerar-se-á sanado o defeito, ensejando o julgamento de fundo.

E continua o ilustre processualista<sup>10</sup>:

Conforme já assinalado, as transformações da pessoa jurídica revelam-se assaz comuns, no curso do processo, estimuladas pelo ambiente econômico volátil e por problemas interna corporis. Concebe-se, ainda, a dissolução por força da lei ou em virtude da vontade dos sócios. [...] Em caso de dissolução, prolonga-se a personalidade processual da pessoa jurídica até

---

<sup>9</sup> DE ASSIS, Araken. **Processo Civil Brasileiro**. 1ª ed. em e-book, V. II, 2015, Item 509.

<sup>10</sup> op. cit., p. 564.



o encerramento da liquidação, conforme estipula o art. 219, I, da Lei 6.404/1976, no tocante às companhias. A representação passa ao administrador ou ao liquidante. É expresso, a esse respeito, o art. 76, parágrafo único, da Lei 11.101/2005, segundo o qual, decretada a falência, todas as causas, inclusive as que escapam à competência do juízo universal - causas em que o falido ocupa a posição de réu ou de litisconsorte passivo -, prosseguirão com o administrador judicial, "que deverá ser intimado para representar a massa falida, sob pena de nulidade". A disposição abrange a insolvência e a liquidação extrajudicial. Feita a intimação, a sucessão das partes opera automaticamente, sem qualquer rompimento da continuidade da relação processual.

Considerando tais fatos, o Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais, Provimento nº 260, da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais (CGJ-MG), no art. 1.018 D, determinava o seguinte:

Art. 1.018 D – [...] § 7º Nos casos de dissolução da pessoa jurídica, será notificado para prestar o consentimento o liquidante e, quando se tratar de pessoa jurídica extinta, serão notificados os antigos sócios ou a pessoa legitimada. (§ 7º revogado pelo Provimento nº 360/2018)

O referido artigo foi revogado porque a CGJ-MG optou por apenas fazer menção ao Provimento nº 65/CNJ na parte que se destinava à regulamentação da usucapião e não há dispositivo equivalente no atual Código de Normas, Provimento Conjunto nº 93/2020. No entanto, o conteúdo da norma agora revogada permanece sendo correto e deverá ser observado, segundo a doutrina e a jurisprudência.

#### **1.4 – PESSOA JURÍDICA QUE NÃO TEM CND (NOS ESTADOS EM QUE SE EXIGE CND PARA LAVRAR ESCRITURAS)**

Tanto em SP quanto no RJ as normas da Corregedoria-Geral de Justiça - CGJ já não mais exigem Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública - CND para fins de lavratura de escritura. Também em MG o Provimento Conjunto nº 93/2020<sup>11</sup>, em seu art. 190, § 4º, permite a lavratura de escritura pública ainda que a

---

<sup>11</sup> CORREGEDORIA Geral de Justiça de Minas Gerais. Provimento Conjunto nº 93/2020. DJe 23 jun. 2020. Disponível em: <http://cnbmg.org.br/wp-content/uploads/2020/06/codigodenormas.pdf>. Acesso em: 3 set. 2020.

certidão tributária seja positiva. Os Códigos de Normas dos referidos estados da federação estão de acordo com a mais moderna jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, cujo fundamento está no fato de que, não obstante o previsto nos artigos 47, I, b, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e no artigo 257,1, b, do Decreto nº 3.048, de 6 de maio de 1999, e no artigo 1º do Decreto nº 6.106, de 30 de abril de 2007, inexistem justificativas razoáveis para condicionar o registro de títulos à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e outras imposições pecuniárias compulsórias. Efetivamente, exigir CND para lavratura de escritura pública de alienação de imóveis consiste em sanção política, que não pode ser admitida<sup>12</sup>.

O Supremo Tribunal Federal já declarou que é inconstitucional a restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando a mencionada restrição for utilizada como meio de cobrança indireta de tributos:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DA RESERVA DE PLENÁRIO. ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL PLENO DO STF. RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ESTADO. LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL. MEIO DE COBRANÇA INDIRETA DE TRIBUTOS.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte, agora reafirmada em sede de repercussão geral, entende que é desnecessária a submissão de demanda judicial à regra da reserva de plenário na hipótese em que a decisão judicial estiver fundada em jurisprudência do Plenário do Supremo Tribunal Federal ou em Súmula deste Tribunal, nos termos dos arts. 97 da Constituição Federal, e 481, parágrafo único, do CPC.

2. **O Supremo Tribunal Federal tem reiteradamente entendido que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando aquelas forem utilizadas como meio de cobrança indireta de tributos.**

3. Agravo nos próprios autos conhecido para negar seguimento ao recurso extraordinário, reconhecida a inconstitucionalidade, incidental e com os efeitos da repercussão geral, do inciso III

---

<sup>12</sup> MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. 32.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 509-511.

do §1º do artigo 219 da Lei 6.763/75 do Estado de Minas Gerais.<sup>13</sup> (sem grifos no original)

Assim, determina o art. 119.1, do Capítulo XX, das NSCGJ de SP, que, com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e da prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais:

119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.<sup>14</sup>

119.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.<sup>15</sup>

O Acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, abaixo reproduzido, bem esclarece a posição atual em SP referente à não exigência da CND para lavratura de escrituras públicas:

Ementa REGISTRO DE IMÓVEIS – Instrumento Particular de Venda e Compra – Dispensa da exibição de CNDs – Art. 119.1, do Capítulo XX, das NSCGJ – Recurso provido. Do voto, destaca-se: “A questão não é nova e encontra resposta no posicionamento atual do Conselho Superior da Magistratura. Não se justifica, por variadas e diferentes causas, a exibição de CNDs. A confirmação da exigência importaria, na situação em apreço, uma restrição indevida ao acesso de título à tábua registral, imposta como forma oblíqua, instrumentalizada para, ao arrepio e distante do devido processo legal, desvinculada da inscrição visada e contrária à eficiência e segurança jurídica ínsitas ao sistema registral, forçar, constranger o contribuinte

---

<sup>13</sup> SUPREMO Tribunal Federal. ARE 914045 RG, Relator: Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015.

<sup>14</sup> L. 6.015/73, arts. 222/224, 225, §§ 1º e 2º e 239.

<sup>15</sup> CTN, art. 192; CPC, arts. 1.026 e 1.031 e Proc. CG 61.983/82; Apelação nº 0006907-12.2012.8.26.0344, Marília (SP); NSCGJSP, XIV, 59.2.

ao pagamento de tributos. Caracterizaria, em síntese, restrição a interesses privados em desacordo com a orientação do E. STF, à qual se alinhou este C. CSM, e, nessa trilha, incompatível com limitações inerentes ao devido processo legal, porque mascararia uma cobrança por quem não é a autoridade competente, longe do procedimento adequado à defesa dos direitos do contribuinte, em atividade estranha à fiscalização que lhe foi cometida, ao seu fundamento e fins legais, dado que as obrigações tributárias em foco não decorrem do ato registral intencionado. Conforme Humberto Ávila, “a cobrança de tributos é atividade vinculada procedimentalmente pelo devido processo legal, passando a importar quem pratica o ato administrativo, como e dentro de que limites o faz, mesmo que – e isto é essencial – não haja regra expressa ou a que seja prevista estabeleça o contrário.”[2] Na mesma direção, sob inspiração desses precedentes, escudado no ideal de protetividade dos direitos do contribuinte, na eficácia e na função bloqueadora próprios do princípio do devido processo legal[3], segue o subitem 119.1. do Cap. XX das NSCGJ, consoante o qual, “com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais”.<sup>16</sup>

No Rio de Janeiro, o Código de Normas não exige certidões negativas de débitos para com a Fazenda Pública – CND para fins de lavratura de escrituras ou de registro de imóveis. O Conselho Nacional de Justiça - CNJ examinou pedido de providências<sup>17</sup> formulado pela UNIÃO/AGU em desfavor da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no qual argumentava a União que: a exigência da CND seria obrigatória por força do disposto nos arts. 47 e 48 da Lei nº 8.212/91; que a dispensa fundamentou-se em interpretação contra legis da decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) na ADIn nº 394/DF, a qual não versou acerca dos mencionados dispositivos legais; e que toda averbação notarial de bem imóvel deve ser acompanhada da necessária apresentação da certidão negativa de débito, sob pena de acarretar prejuízo legal e patrimonial em razão da perda de arrecadação de

---

<sup>16</sup> CONSELHO Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças. Acórdão nº 1005171-64.2015.8.26.0625. Data de Julgamento: 04/08/2016 Data de Publicação: 25/08/2016 Cidade: Taubaté. Estado: São Paulo. - Disponível em: <http://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/4582.pdf>. Acesso em 22 mar. 2019.

<sup>17</sup> CONSELHO Nacional de Justiça – CNJ. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 0001230-82.2015.2.00.0000. LOCALIDADE: Rio de Janeiro. DATA DE JULGAMENTO: 25/10/2017. DATA DJ: 27/10/2017. RELATOR: João Otávio de Noronha. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/cnj-provimento-cgjrj-41-2013-cnd-do-inss-dispensa-pedido-de-providencias>. Acesso em: 22 mar. 2019.

tributo destinado à Previdência Social. No referido processo, o CNJ, afirmando que a jurisprudência do próprio STF já se consolidou no sentido de que a cobrança de tais certidões caracteriza-se como cobrança indireta de tributos e constitui restrição inconstitucional pelo Estado ao livre exercício da atividade econômica ou profissional, afirmou que não há que se falar na irregularidade do Provimento CGJ nº 41/13 editado pelo TJRJ.

Em Minas Gerais, o Provimento Conjunto nº 93/2020, que institui o novo Código de Normas do Extrajudicial, foi publicado em 22 de junho de 2020 e trouxe inovações no que se refere à CND. Nos termos do art. 190, § 5º, a apresentação de certidão positiva de débitos não impede a lavratura da escritura, devendo o tabelião de notas advertir sobre os riscos inerentes ao ato, consignando na escritura essa advertência, bem como no registro, em face do caráter ambulatorio de algumas obrigações tributárias e da presunção de fraude na alienação de bens ou rendas por sujeito passivo com débito tributário inscrito em dívida ativa, prevista no art. 185 do CTN. Assim, em Minas Gerais a falta de apresentação de CND pela empresa alienante não mais é considerada óbice à transmissão pelos meios ordinários.

Apesar de em alguns estados da federação, portanto, a falta de apresentação da CND não representar um óbice para transferência dos imóveis pelos meios convencionais, em outros estados, a referida apresentação pelas pessoas jurídicas alienantes: nesses estados da federação, a inexistência de CND da pessoa jurídica alienante justifica a necessidade da usucapião extrajudicial. Marcelo Couto, sobre o tema, afirma que: “A irregularidade fiscal da pessoa jurídica alienante, que não possui as certidões negativas fiscais necessárias à lavratura da escritura, é um óbice bastante comum. Tal situação, por si só, torna cabível o procedimento extrajudicial de usucapião.”<sup>18</sup>

## **1.5- IMÓVEL USUCAPIENDO LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR OU CLANDESTINO**

Outra hipótese de óbice à transferência do imóvel pelos meios convencionais é estar ele inserido em loteamento irregular ou clandestino, pois é impossível que

---

<sup>18</sup> COUTO, 2019, p. 156.

qualquer escritura a ele relativa seja registrada. Para melhor compreensão do tema, é importante que certos conceitos sejam esclarecidos<sup>19</sup>:

**LOTEAMENTO** – É a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**LOTEAMENTO PENDENTE DE REGISTRO E/OU APROVAÇÃO** – É o loteamento em processo de aprovação na Prefeitura Municipal e ainda não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

**LOTEAMENTO REGULAR** - É o loteamento devidamente aprovado pelo Poder Público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

**LOTEAMENTO IRREGULAR** – É aquele que possui aprovação do Poder Público, registrado ou não, mas que o loteador não providenciou sua execução ou a execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação ou as normas aplicáveis.

**LOTEAMENTO CLANDESTINO** - É clandestino o loteamento quando não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes.

O Provimento nº 65 do CNJ é expresso ao afirmar que é possível a usucapião extrajudicial de imóvel não matriculado, conforme se identifica o seu art. 3º, IV. De fato o Provimento afirma que, no requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, será indicado 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.**

Sobre o tema, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais declarou que, comprovando-se nos autos que o imóvel usucapiante não possui matrícula e está situado em loteamento irregular, não há que se exigir do requerente da usucapião a apresentação da matrícula, desde que existam outros meios de prova que permitam a individualização do imóvel objeto de usucapião, assim como de seus confinantes:

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS À

---

<sup>19</sup> MINISTÉRIO Público do Estado de Goiás. Registro de Loteamentos Urbanos. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes\\_basicas\\_registro\\_loteamentos.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes_basicas_registro_loteamentos.pdf). Acesso em 22 mar. 2019.

PROPOSITURA DA DEMANDA. CERTIDÃO IMOBILIÁRIA DO BEM USUCAPIENTE E CONFRONTANTES. AUSÊNCIA DE REGISTRO. DECISÃO CASSADA. A petição inicial será instruída com documentos indispensáveis à propositura da ação. O julgador, ao constatar que a peça de ingresso encontra-se desprovida de documentos indispensáveis ao julgamento da causa, determinará que o autor, no prazo de quinze dias, a emende ou a complete, sob pena de indeferimento da inicial. Nas ações de usucapião, as certidões imobiliárias, tanto do imóvel usucapiante quanto dos confinantes, constituem documento indispensável ao julgamento do feito, haja vista a obrigação da parte autora em individualizar o bem que busca usucapir, assim como para promover a citação do titular do domínio e demais confinantes. Comprovando-se nos autos que o imóvel usucapiante não possui matrícula e está situado em loteamento irregular, não há que se exigir da parte autora a apresentação de referido documento, desde que existam outros meios de prova que permitam a individualização do imóvel objeto de usucapião, assim como de seus confinantes.<sup>20</sup>

#### **1.6- RECUSA A FAZER O INVENTÁRIO POR PARTE DOS HERDEIROS DO ALIENANTE**

Situação com a qual tem sido freqüente se deparar no âmbito dos cartórios extrajudiciais é aquela em que o imóvel foi adquirido, por promessa de compra e venda, de uma pessoa que posteriormente veio a falecer, sendo que os herdeiros não têm nem interesse nem disposição em dar início ao inventário, seja judicial ou extrajudicial. Também já se identificaram casos em que o inventário foi feito, sem que o bem alienado, no entanto, fosse incluído dentre aquele a inventariar, por entenderem os herdeiros que o falecido já não mais tinha a propriedade, recusando-se os herdeiros a realizar sobrepartilha.

Como se pode obrigar alguém a inventariar bens que ainda figuram no registro de imóveis como propriedade de um parente falecido? Não existe meio extrajudicial para alcançar esse objetivo. Sendo assim e havendo negativa por parte dos herdeiros em inventariar o bem, negativa que deve ser comprovada documentalmente, está

---

<sup>20</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0086.16.002891-5/001. Relator Des. Luiz Artur Hilário. Data de julgamento 30/08/2018. Data de publicação da súmula: 14/09/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 22 mar. 2019.

presente o óbice à transferência pelos meios ordinários, existindo a necessidade da usucapião extrajudicial.

Importante, no entanto, tentar argumentar com os herdeiros sobre a possibilidade de lavratura de inventário e, em seguida, da transferência ao adquirente por meio de escritura pública. Sempre será mais célere a lavratura de inventário e de compra e venda, posto que são atos. Não são procedimentos, como é o caso da usucapião. Mesmo a usucapião extrajudicial tem seu trâmite obrigatório, que leva tempo, ainda que presentes todos os requisitos. Cabe informar aos herdeiros que não haverá cobrança de imposto de transmissão “causa mortis” e doações - ITCD se for demonstrado que, ainda em vida, o agora falecido já tinha assinado contrato de promessa de compra e venda e recebido o valor respectivo. Basta provar ao fisco estadual que houve o contrato e o recebimento do valor em vida, gerando, assim, uma obrigação de transferir. A obrigação de transferir terá valor equivalente àquele recebido, de forma que não será gerado imposto a pagar.

Já no que se refere ao imposto de renda devido no ganho de capital, dependendo do tempo decorrido entre o recebimento do valor e o inventário e a subsequente lavratura da escritura de compra e venda, já terá ocorrido a decadência ou a prescrição. No entanto, para evitar problemas com o fisco federal, é essencial que conste no inventário e na escritura a data em que houve o contrato de promessa de compra e venda, sendo demonstrado na escritura de compra e venda que se trata de cumprimento de obrigação constituída anteriormente, bem como a data e o valor histórico do negócio realizado.

Essa hipótese de os herdeiros se recusarem a dar seguimento ao inventário e que justifica a usucapião não se confunde com aquela em que os próprios herdeiros ou meeiro querem se beneficiar da usucapião para escapar da obrigação de inventariar os bens que caberiam a eles próprios. Nesse último caso, evidente a falta de interesse de agir. Sobre o tema, observe-se Acórdão do TJMG, cuja ementa é abaixo reproduzida:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL -  
USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - MEEIRO - BEM A SER  
INVENTARIADO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO -  
RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A usucapião não pode ser



utilizada com a finalidade de suprimir o necessário inventário de bem deixado por herança pela companheira do apelante, sob pena de burlar o sistema registral e o fisco, além de direito de outro herdeiro. 2. Recurso não provido.<sup>21</sup>

Já no que se refere aos casos em que já foi feita a escritura de cessão de direitos hereditários, encontramos jurisprudência no sentido de que, como o cessionário tem legitimidade concorrente para requerer inventário, nos termos do art. 616, V, do Código de Processo Civil, não haveria interesse de agir para a usucapião.

**EMENTA: AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE - VIA ELEITA - INADEQUAÇÃO.**

- A ação de usucapião não é a via adequada para a transferência de propriedade de bem, objeto de cessão hereditária, se o cessionário dos direitos possui instrumento hábil para esse fim, podendo-se valer do inventário judicial.<sup>22</sup>

No entanto, se houver algum problema envolvendo a escritura de cessão de direitos hereditários que inviabilize a lavratura do inventário ou se a situação do imóvel que será usucapido não corresponder àquela que foi descrita na escritura de cessão, ficará demonstrado o óbice que justificará a usucapião. O caso concreto deverá ser analisado. De fato, já examinamos situações em que, na escritura de cessão, eram arroladas diversas pessoas, mas não se esclarecia de quem eram herdeiras, não se informava o estado civil delas, para verificar se o cônjuge comparecia como anuente, não constava nem o CPF dos cedentes. Tendo em vista o número de pessoas que figuravam como parte na escritura, que eram mais de 30, bem como a impossibilidade de compreensão dos fatos, entendemos que a escritura não serviria para lavrar inventário, razão pela qual estava presente o óbice que justifica a usucapião.

---

<sup>21</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0518.09.186979-3/001. Relator Des. Raimundo Messias Júnior. Data de julgamento 04/12/2018. Data de publicação da súmula: 19/12/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 22 mar. 2019.

<sup>22</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0394.14.004356-0/001. Relator Des. Alexandre Santiago. Data de julgamento 26/09/2018. Data de publicação da súmula: 28/09/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 22 mar. 2019.

A jurisprudência do TJMG já identificou situações em que, mesmo havendo cessão de direitos hereditários, foi admitida a usucapião. Um dos casos envolvia imóvel constituído por dois lotes, mas apenas um deles havia sido adquirido por cessão de direitos hereditários. Outro caso tratava de sucessão de posse, ou seja, não havia propriedade que pudesse ser transferida por meio de inventário, razão pela qual se justificava a usucapião:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL CONSTITUÍDO POR DOIS LOTES - UM DELES ADQUIRIDO VIA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - INTERESSE DE AGIR - PRESSUPOSTO QUE SE FAZ PRESENTE NO CASO CONCRETO - SENTENÇA CASSADA - JULGAMENTO IMEDIATO DO MÉRITO - ARTIGO 1.013, §3º, DO NCPC - LAPSO TEMPORAL INCOMPLETO - AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS.

- É possível a propositura de ação de usucapião fundada em instrumento de cessão de direitos hereditários, quando, em determinados casos, as exigências legais e burocráticas próprias da habilitação em inventário podem obstar a regularização do domínio do bem. [...].<sup>23</sup>

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA- IMÓVEL NÃO REGISTRADO - ALEGADA POSSE DE PARTE DO BEM POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA - POSSIBILIDADE DA PRETENSÃO - INTERESSE DE AGIR - BINÔMIO NECESSIDADE-ADEQUAÇÃO - PRESENÇA - CASSAÇÃO DA SENTENÇA.

- Quando o provimento jurisdicional vindicado pelos Requerentes é necessário, se revelando adequada a via processual, fica configurado o seu interesse de agir.

- Indicando os elementos apresentados com a petição inicial que a Ação de Usucapião, relativa a área rural sem matrícula própria no Registro de Imóveis, não foi proposta como sucedânea de Inventário, por não ter se verificado em favor dos Autores a precedente transmissão do domínio do imóvel por sucessão hereditária, mas a suposta e alegada successio possessionis sobre parte do bem, não se justifica a extinção do feito, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0394.14.004356-0/001. Relator Des. Alexandre Santiago. Data de julgamento 26/09/2018. Data de publicação da súmula: 28/09/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 22 mar. 2019.

<sup>24</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0704.03.019046-3/001. Relator Des. Roberto Vasconcellos. Data de julgamento 21/06/2018. Data de publicação da súmula: 03/07/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 22 mar. 2019.

## 1.7- INVENTÁRIOS SUCESSIVOS QUE LEVAM À EXCESSIVA ONEROSIDADE

Além da situação em que há um inventário e em que os herdeiros se negam a inventariar o bem, há também a hipótese de a regularização do imóvel envolver inventários sucessivos, que, por sua excessiva onerosidade, inviabilizam a transmissão do imóvel à pessoa que na atualidade tem a posse. Já nos deparamos com a situação de um lote cuja propriedade estava registrada em nome dos genitores, já falecidos, de 10 (dez) pessoas, todas idosas. Foi feito pelos herdeiros um contrato de promessa de compra e venda a terceiros, não tendo, no entanto, sido lavrada a escritura porque ainda estava em andamento o inventário dos genitores. Ocorre que, no curso do inventário, morreram todos os herdeiros e também os seus cônjuges, sendo que os casamentos tinham sido celebrados sob o regime da comunhão universal. Assim, para a regularização do imóvel, constituído apenas por um lote, seria necessária a lavratura de 20 (vinte) inventários e ainda assim deveria ser investigado se algum dos herdeiros desses herdeiros originais já teria falecido ou seria incapaz ou se estaria em local incerto. Trata-se de situação extremamente complexa, que, após análise, entendemos justificar a necessidade da usucapião extrajudicial.

Nosso entendimento encontra amparo na doutrina de Marcelo Couto, segundo o qual a necessidade de vários inventários sucessivos ou de enorme quantidade de herdeiros seria hipótese de óbice à transferência pelos meios comuns. “Pode ocorrer da dificuldade estar baseada na necessidade de ser formalizarem vários inventários sucessivos, ou em razão de um único inventário, com enorme quantidade de herdeiros.” E continua Marcelo Couto afirmando que: “Apenas a situação concreta poderá demonstrar que o óbice existente justifica o cabimento da via extraordinária da usucapião, levando-se em conta a complexidade do caso, o *animus* dos envolvidos, e a questão tributária.”<sup>25</sup>

Trata-se, é verdade, de situação excepcional e que não pode ser banalizada, sob pena de se banalizar o próprio instituto da usucapião. Em muitos casos é perfeitamente factível a realização de inventários, com as correspondentes exações tributárias, para a regularização da propriedade imobiliária. O caso concreto e as

---

<sup>25</sup> COUTO, 2019, p, 161.

dificuldades inerentes à realização dos inventários têm que ser analisadas pelo tabelião, em conjunto com o advogado dos interessados, bem como pelo registrador, quando do procedimento.

## 1.8 – IMÓVEL INFERIOR AO MÓDULO URBANO OU RURAL

Na transferência do imóvel pelos meios convencionais, sempre deverá ser examinado pelo tabelião se o imóvel observa o módulo urbano ou rural, pois os limites legais deverão ser observados. E na usucapião? No caso da usucapião constitucional, não há que ser considerado esse fato, posto que a própria Constituição já afirma a existência do direito. O Supremo Tribunal Federal já se manifestou em Repercussão Geral sobre o tema, conforme ementa abaixo reproduzida:

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m<sup>2</sup>. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m<sup>2</sup>, destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido.<sup>26</sup>

O Superior Tribunal de Justiça também já se manifestou em caso de imóvel abaixo do módulo rural, admitindo a usucapião:

---

<sup>26</sup> SUPREMO Tribunal Federal. RE 422349 / RS - RIO GRANDE DO SUL. Relator Min. Dias Toffoli. Julgamento 29/04/2015. DJe 05/08/2015. Disponível em stf.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

## DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL DE ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL.

Presentes os requisitos exigidos no art. 191 da CF, o imóvel rural cuja área seja inferior ao "módulo rural" estabelecido para a região (art. 4º, III, da Lei 4.504/1964) poderá ser adquirido por meio de usucapião especial rural. De fato, o art. 65 da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra) estabelece que "O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural". A Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra) - mais especificamente, o seu art. 4º, III (que prevê a regra do módulo rural), bem como o art. 65 (que trata da indivisibilidade do imóvel rural em área inferior àquele módulo) -, ainda que anterior à Constituição Federal de 1988, buscou inspiração, sem dúvida alguma, no princípio da função social da propriedade. Nesse contexto, cabe afirmar que a propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2º) e rural (art. 186, I a IV). No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas. Realmente, o Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros. A Constituição Federal de 1988, em seu art. 191, cujo texto se faz idêntico no art. 1.239 do CC, disciplinou a usucapião especial rural, nos seguintes termos: "Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade". Como se verifica neste artigo transcrito, há demarcação de área máxima passível de ser usucapida, não de área mínima, o que leva os doutrinadores a concluir que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social. A usucapião especial rural é caracterizada pelo elemento *posse-trabalho*. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social

ao imóvel rural. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, não há impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. Ressalte-se que esse entendimento vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do STF, que, por ocasião do julgamento do RE 422.349-RS (DJe 29/4/2015), fixou a seguinte tese: "Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote)".<sup>27</sup>

Tratando especificamente da usucapião extrajudicial, em caso em que o imóvel era inferior ao módulo urbano, a MMA. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo declarou que, no procedimento que corre perante o Registro de Imóveis, o Registrador não pode, de ofício, deixar de admitir o pedido com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79. Para a magistrada, cabe ao Município alegar alguma irregularidade quanto a este ponto:

Dúvida - Usucapião extrajudicial – Cabimento do pedido de dúvida em qualquer fase do processamento – Autuação – Recebidos os documentos previstos no item 425 do Capítulo XX das NSCGJ e o requerimento na forma do Art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ, deve o Oficial atuar o pedido, com a prorrogação da prenotação, não podendo, desde logo, negar o pedido com base em seu mérito, devendo analisar apenas o aspecto formal do requerimento neste momento – Usucapião extrajudicial que se trata de alteração no procedimento, por não haver lide, mas que não altera a natureza originária da prescrição aquisitiva – **Impossibilidade de se negar o pedido de ofício, com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79, reservado o direito do Município alegar, se oportuno, alguma irregularidade quanto a este ponto, além de dever ser observado, em todos os casos, o**

---

<sup>27</sup> SUPERIOR Tribunal de Justiça. REsp 1.040.296- ES, Rel. originário Min. Marco Buzzi, Rel. para acórdão Min. Luis Felipe Salomão. Data de julgamento 2/6/2015. Publicação DJe 14/8/2015. Disponível em stj.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

**disposto no §2º do Art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ**<sup>28</sup>

– Forma originária que dispensa a necessidade de apresentação de CND. – Dúvida julgada improcedente, determinando-se a continuidade do processamento do pedido de usucapião extrajudicial – remessa à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, para eventual efeito normativo da matéria.<sup>29</sup> (sem grifos no original)

A decisão acima reproduzida, no entanto, somente vale para o caso concreto examinado, não podendo os tabeliães e registradores deixarem de observar as regras existentes nos Códigos de Normas respectivos. Assim, apesar de entendermos muito interessante o entendimento acima apresentado, caberá ao juiz competente decidir em situações nas quais não é observado o módulo urbano ou rural.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais também já vem admitindo a usucapião de imóvel cujo módulo é inferior ao previsto para a região onde está localizado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE - INTERESSE DE AGIR - EXISTÊNCIA - CAUSA QUE NÃO SE ENCONTRA MADURA PARA JULGAMENTO - NÃO APLICAÇÃO DO ART. 1.013, § 3º DO CPC/2015.

- O interesse de agir se configura na medida da necessidade, utilidade e adequação do processo.

- Presentes os requisitos exigidos pela legislação, a parte tem direito à aquisição da propriedade pela usucapião, ainda que a área usucapienda seja inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. (REsp 1040296/ES, Rel. p/ Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª turma, jul. em 02/06/2015, DJe 14/08/2015), ou que o loteamento seja irregular ou clandestino.

- Só se aplica o art. 1.013, § 3º, CPC, se a causa estiver apta para ser julgada em 2ª instância.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> O § 2º do art. 13, do Provimento 65, do CNJ, assim estabelece: § 2º 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 o 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.

<sup>29</sup> PRIMEIRA Vara de Registros Públicos de São Paulo - 1VRPSP - DECISÃO: 1008143-25.2018.8.26.0100. São Paulo. DATA DE JULGAMENTO: 06/04/2018. DATA DE PUBLICAÇÃO DJ: 17/04/2018. UNIDADE: 14. RELATORA: Tânia Mara Ahualli.

<sup>30</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0348.12.001389-4/001. Relator Des. Ramon Tácio. Data de julgamento 18/12/2018. Data de publicação da súmula: 22/01/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 26 mar. 2019.

EMENTA: APELAÇÃO CIVIL - USUCAPIÃO IMÓVEL URBANO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO MÍNIMO - POSSIBILIDADE.  
- O que se pretende não é o loteamento ou desmembramento do solo, mas, a aquisição originária da propriedade.  
- A Constituição Federal não impõe qualquer restrição ao tamanho mínimo da área que se pretende usucapir.<sup>31</sup>

No TJMG já foi deferida a usucapião de imóvel abaixo do módulo até mesmo em caso de usucapião extraordinária, ou seja, não era caso de usucapião constitucional, mas, ainda assim, foi autorizada a usucapião. Para o Tribunal de Minas Gerais, tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, não configura ausência de pressuposto processual o fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo urbano mínimo do município em que localizado, apenas se aplicando eventual limitação de divisibilidade aos atos de transmissão do domínio por ato voluntário:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - TERRENO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO - IRRELEVÂNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM EXAME DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO - SENTENÇA CASSADA.  
- A ação de usucapião é instrumento processual posto à disposição de quem, tendo exercido a posse de bem imóvel pelo prazo de prescrição aquisitiva previsto em lei, pretenda adquirir-lhe a propriedade, em caso de impossibilidade de fazê-lo pelas vias tradicionais, seja por ausência de título a embasar a transferência do domínio, por resistência do atual proprietário, ou mesmo por impossibilidade de sua localização.  
- Tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade que se submete a requisitos próprios, não configura ausência de pressuposto processual o fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo urbano mínimo do município em que localizado, apenas se aplicando eventual limitação de divisibilidade - prevista na normatização de cada ente - aos atos de transmissão do domínio por ato voluntário.<sup>32</sup>

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - LOTEAMENTO IRREGULAR - ÁREA

---

<sup>31</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0003.14.004977-0/001, Relator Des. Pedro Aleixo, 16ª CÂMARA CÍVEL. Julgamento em 24/01/2018, publicação da súmula em 02/02/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 26 mar. 2019.

<sup>32</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0142.17.003453-2/001, Relator Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Julgamento em 08/08/2018, publicação da súmula em 21/08/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 26 mar. 2019.



INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA AO RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO - SENTENÇA CASSADA.

- O fato de o bem usucapiendo ter área inferior ao módulo rural mínimo do município em que localizado e não estar em loteamento regular não caracteriza impedimento à eventual procedência do pedido, haja vista não se tratar de aquisição da propriedade por ato voluntário, mas sim por usucapião, forma originária que se submete apenas aos requisitos que lhe são próprios, não repercutindo nos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo.<sup>33</sup>

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IRRELEVÂNCIA -POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS - REQUISITOS PREENCHIDOS.

- O art. 65, do Estatuto da Terra, impede que o imóvel rural seja voluntariamente parcelado em áreas inferiores ao módulo rural, o que não se aplica à usucapião que é forma de aquisição originária de propriedade e constitui meio hábil para abertura de matrícula do bem.

- Comprovada a posse mansa, pacífica e ininterrupta com animus domini, pelo prazo de quinze anos, previsto no art. 1.238, do CC, sobre o imóvel, é de rigor a procedência do pedido de usucapião, reconhecendo o domínio da parte requerente."<sup>34</sup>

Assim, tratando-se de transmissão de imóvel abaixo do módulo legal, está presente o óbice à transmissão pelos meios comuns que justifica a usucapião, pois não será possível a transferência por meio de escritura pública. No entanto, é necessário observar as disposições dos Códigos de Normas do Extrajudicial do estado da federação respectivo. Em Minas Gerais, somente se admite a usucapião constitucional de imóvel com metragem inferior ao módulo legal. Não sendo caso de usucapião constitucional, o tabelião pode lavrar a ata notarial, advertindo a parte de que provavelmente o registrador não poderá dar seguimento ao procedimento, razão pela qual deverá haver manifestação do juiz competente.

---

<sup>33</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0142.16.002069-9/002. Relatora Des. Juliana Campos Horta. Julgamento em 01/08/2018, publicação da súmula em 09/08/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 26 mar. 2019.

<sup>34</sup> TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0106.12.001987-7/001, Relator Des. Marco Aurelio Ferenzini. Julgamento em 13/07/2017, publicação da súmula em 21/07/2017. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 26 mar. 2019.

## **CONCLUSÃO**

O Provimento nº 65, do CNJ, trouxe para a usucapião extrajudicial a exigência de comprovação da existência de óbice para a transferência da propriedade por escritura pública. A mencionada exigência está adequada ao princípio notarial da tecnicidade, segundo o qual o tabelião deve orientar os interessados a buscarem a melhor solução jurídica para o seu problema. A existência de óbice constitui o interesse de agir, pois a usucapião extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade. Devem ser evitadas fraudes e devem ser recolhidos os tributos incidentes sobre transferência da propriedade do imóvel.

Neste artigo, foi apresentada uma lista de situações que entendemos que podem configurar "óbice à correta escrituração das transações", que deverão ser constatadas no caso concreto, após ampla análise: 1 - imóvel invadido – inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel; 2 - a não localização do alienante; 3 - extinção da pessoa jurídica que alienou o imóvel; 4 – pessoa jurídica que não tem Certidão Negativa de Débitos - CND (nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras); 5- imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino; 6- recusa a fazer o inventário por parte dos herdeiros do alienante; 7- inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade; 8 – imóvel inferior ao módulo urbano ou rural.

Assim, apesar de efetivamente ter que ser verificada a existência de óbice para a transferência de imóveis pelos meios convencionais, há diversas hipóteses que justificam a necessidade da usucapião extrajudicial. A usucapião é um importante meio de garantir à população o acesso ao registro do imóvel e deve ser reconhecido e valorizado por todo o sistema notarial e registral.

## **REFERÊNCIAS**

1ª VARA de Registros Públicos. Tribunal de Justiça de São Paulo. Tânia AHUALLI. São Paulo. Dúvida 1070011-04.2018.8.26.0100. Diário de Justiça Eletrônico, São Paulo, 12 nov. 2018.

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

CONSELHO da Magistratura do Rio de Janeiro. Apelação 0101669-64.2018.8.19.0001, Relatora Elisabete Filizola Assunção. Rio de Janeiro, 13 nov. 2018.

CONSELHO Nacional de Justiça – CNJ. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 0001230-82.2015.2.00.0000. LOCALIDADE: Rio de Janeiro. DATA DE JULGAMENTO: 25/10/2017. DATA DJ: 27/10/2017. RELATOR: João Otávio de Noronha. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/cnj-provimento-cgjrj-41-2013-cnd-do-inss-dispensa-pedido-de-providencias>. Acesso em: 22 mar. 2019.

CONSELHO Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças. Acórdão nº 1005171-64.2015.8.26.0625. Data de Julgamento: 04/08/2016 Data de Publicação: 25/08/2016 Cidade: Taubaté. Estado: São Paulo. - Disponível em: <http://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/4582.pdf>. Acesso em 22 mar. 2019.

CORREGEDORIA Geral de Justiça de Minas Gerais. Provimento Conjunto nº 93. DJe de 23 de junho de 2020. Disponível em: [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 28 jul. 2020.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina, jurisprudência. Salvador: JusPodivum. 2019.

DE ASSIS, Araken. **Processo Civil Brasileiro**. 1ª ed. em e-book, V. II, 2015.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 32.ª ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

MINISTÉRIO Público do Estado de Goiás. Registro de Loteamentos Urbanos. Disponível em: [http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes\\_basicas\\_registro\\_loteamentos.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/orientacoes_basicas_registro_loteamentos.pdf). Acesso em 22 mar. 2019.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65 do CNJ. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PRIMEIRA Vara de Registros Públicos de São Paulo - 1VRPSP - DECISÃO: 1008143-25.2018.8.26.0100. São Paulo. DATA DE JULGAMENTO: 06/04/2018. DATA DE PUBLICAÇÃO DJ: 17/04/2018. UNIDADE: 14. RELATORA: Tânia Mara Ahualli.

SUPERIOR Tribunal de Justiça. REsp 1.040.296- ES, Rel. originário Min. Marco Buzzi, Rel. para acórdão Min. Luis Felipe Salomão. Data de julgamento 2/6/2015. Publicação DJe 14/8/2015. Disponível em stj.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

SUPERIOR Tribunal de Justiça. SÚMULA nº 239. Disponível em stj.jus.br. Acesso em 22 mar. 2019.

SUPREMO Tribunal Federal. ARE 914045 RG, Relator: Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015.

SUPREMO Tribunal Federal. RE 422349 / RS - RIO GRANDE DO SUL. Relator Min. Dias Toffoli. Julgamento 29/04/2015. DJe 05/08/2015. Disponível em stf.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil, v. I, 41 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 55-56.

TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0003.14.004977-0/001, Relator Des. Pedro Aleixo, 16ª CÂMARA CÍVEL. Julgamento em 24/01/2018, publicação da súmula em 02/02/2018. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0106.12.001987-7/001, Relator Des. Marco Aurelio Ferenzini. Julgamento em 13/07/2017, publicação da súmula em 21/07/2017. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0142.16.002069-9/002. Relatora Des. Juliana Campos Horta. Julgamento em 01/08/2018, publicação da súmula em 09/08/2018. Disponível em tjmg.jus.br. Acesso em 26 mar. 2019.

TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0142.17.003453-2/001, Relator Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Julgamento em 08/08/2018, publicação da súmula em 21/08/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 26 mar. 2019.

TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 1.0086.16.002891-5/001. Relator Des. Luiz Artur Hilário. Data de julgamento 30/08/2018. Data de publicação da súmula: 14/09/2018. Disponível em [tjmg.jus.br](http://tjmg.jus.br). Acesso em 22 mar. 2019.

---

<sup>i</sup>**Ana Clara Amaral Arantes Boczar** - Graduada em Direito pela Faculdade Milton Campos (2015), pós-graduada em Direito Privado pela Universidade Cândido Mendes e pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela parceria do Instituto Nacional de Direito e Cultura (Indic) com o Centro de Direito e Negócios (Cedin). Trabalhou como conciliadora voluntária no Tribunal de Justiça de Minas Gerais de 2016 a 2017. Advogada, atuou na área trabalhista entre 2015 e 2016. Atualmente, atua na área cível, nas esferas judicial e extrajudicial. Autora do livro *Usucapião Extrajudicial*.

<sup>ii</sup>**Carlos Rogério de Oliveira Londe** – Registrador de Imóveis na Comarca de Senador Firmino – MG, ex-Tabelião de Protesto de Títulos nas comarcas de Bueno Brandão-MG e Itamarandiba-MG, Mestre em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos (FDMC), especialista em Direito Público e em Direito Tributário, professor de diversos cursos de pós graduação e preparatórios para concursos, autor do livro “O Protesto Extrajudicial de Certidões de Dívida Ativa prévio à Execução Fiscal” *eco-coordenador da pós-graduação latu sensu em direito notarial e registral do Cedin Educacional em BH/MG*.

<sup>iii</sup>**Daniela Bolivar Moreira Chagas** - Assessora na Vara de Registros Públicos em Belo Horizonte-MG, Mestranda em Direito Privado pela Universidade FUMEC, Especialista em Direito Registral e Notarial pela Faculdade de Direito Milton Campos e em Direito Público pelo Centro Universitário Newton Paiva. Bacharel em Direito. Professora e Palestrante em Direito Registral e Notarial. Coautora de Livros e Artigos de Direito Notarial e Registral. Foi Vice-Presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral e Membro da Comissão de Direito Imobiliário ambas da OAB/MG.

<sup>iv</sup>**Letícia Franco Maculan Assumpção** – Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada, mestre e doutoranda em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Diretora do Instituto Nacional de Direito e Cultura - INDIC. Professora e co-coordenadora da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral na parceria INDIC-CEDIN. Vice-Presidente do Colégio Registral de Minas Gerais e Diretora do RECIVIL e do CNB/MG. Autora dos livros *Notas e*

---

Registros, Casamento e Divórcio em Cartórios Extrajudiciais do Brasil e Usucapião Extrajudicial, além de diversos artigos na área do direito notarial e registral.