



Número: **0006596-24.2023.2.00.0000**

Classe: **CONSULTA**

Órgão julgador colegiado: **Plenário**

Órgão julgador: **Gab. Cons. Marcello Terto e Silva**

Última distribuição : **11/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 100,00**

Assuntos: **Ato Normativo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CAMARA IBERO AMERICANA DE ARBITRAGEM MEDIACAO EMPRESARIAL - CIAAM (CONSULENTE)		RODRIGO DIEGUES CRUZ (ADVOGADO) VALERIA DIEGUES CRUS (ADVOGADO)	
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CONSULTADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
60320 57	18/06/2025 11:33	Voto do Magistrado	Voto



Conselho Nacional de Justiça

Autos: **CONSULTA - 0006596-24.2023.2.00.0000**

Requerente: **CAMARA IBERO AMERICANA DE ARBITRAGEM MEDIACAO EMPRESARIAL - CIAAM**

Requerido: **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

VOTO

Verifico a presença dos requisitos para a admissibilidade da presente consulta, nos moldes do art. 89 do Regimento Interno do CNJ, porque o questionamento, formulado em tese, possui interesse e repercussão geral, uma vez que extrapola qualquer situação concreta e possui relevância para todos os tribunais do país.

Além disso, o seu objeto foi indicado, de forma clara e precisa, quanto à dúvida sobre a possibilidade de recusa, por ofícios de registros de imóveis, do registro de sentença arbitral declaratória de domínio por usucapão – cumprindo-se, portanto, os termos do art. 89, § 1º, do RICNJ.

Sobre o tema, a **Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro da Corregedoria Nacional de Justiça (CONR)** emitiu minucioso parecer técnico no Id 5582700, cujos fundamentos transcrevo e adoto como razão de decidir:

“(…) A Emenda Constitucional n. 45/2004 contemplou de forma expressa no texto constitucional que, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação (art. 5º, LXXVIII).

A ideia que fundamenta tal norma programática foi de fincar um novo marco valorativo, de implementar no novo paradigma da administração da Justiça e inspirar o desenvolvimento de um programa estatal que introduzisse e estimulasse no ordenamento jurídico pátrio mecanismos inovadores e capazes de prover a solução dos conflitos no Brasil com maior eficiência e celeridade.

Objetivando proporcionar uma ampliação de mecanismos de resoluções de conflitos e distribuição da Justiça, o Estado promoveu a implementação de diversas ferramentas facultativas (com suas peculiaridades) como a conciliação e mediação (Resolução CNJ n. 125/2010, introduzida no Código de Processo Civil em 2015) e a própria arbitragem (Lei n. 9.307/1996), o que consagra a concepção da expressão “Justiça Multiportas”, cunhada em 1976 pelo professor da Faculdade de Direito de Harvard Frank Ernest Arnold Sander e que consiste em *“ofertar vários meios de solução dos conflitos aos cidadãos, de modo que o procedimento e o provimento se adequem com precisão, em termos de custo e tempo de resolução, à complexidade da causa posta, à natureza jurídica dos direitos em discussão ou ao grau de litigiosidade do conflito a ser solucionado.”*

Ou seja, para além da prestação jurisdicional estatal, que tradicionalmente era vista como



única via de pacificação social com justiça, a arbitragem, a conciliação e a mediação ganharam grande destaque nesse contexto, inclusive no Foro Extrajudicial, que recebeu significativa ampliação de atribuições nas hipóteses de inexistência de conflitos entre os titulares de direitos envolvidos.

Portanto, o quadro legal em vigor resume-se:

a) à arbitragem, prestigiada pela Lei n. 9.307/96, foi construída pelo legislador para que atue, por vontade das partes, ao lado do Poder Judiciário no exame de situações em que há litígio, ou seja, disputa de interesses a ser decidido por uma terceira pessoa (árbitro, mediante escolha das partes, com a exigência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral);

b) à conciliação e mediação como instrumentos facultativos de solução de conflito que podem ser utilizados pelos cartórios no âmbito extrajudicial, bem como, em regra, pelo Poder Judiciário, nas hipóteses previstas no Código de Processo Civil;

c) aos demais interesses particulares e sem conflitos, desde que regrados pelo ordenamento jurídico, que, paulatinamente, estão sendo franqueados à atividade extrajudicial (ex.: usucapião extrajudicial, inventário e divórcio consensuais extrajudiciais, alteração do nome e gênero extrajudiciais; retificação imobiliária diretamente no Registro de Imóveis).

Nesse contexto, no ano de 2015, o legislador brasileiro editou a Lei 13.115, que possibilitou a realização de usucapião pela via extrajudicial, introduzindo o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973).

Na esteira do diploma legal referido, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017, que disciplinou os atos notariais e de registro relativos à usucapião extrajudicial, cujas regras atualmente compõem o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento n. 149/2023, art. 398 e ss.), disciplinando e detalhando a estruturação do procedimento extrajudicial de aquisição originária da propriedade através da usucapião.

Assim, sem olvidar o que fora decidido na Consulta n. 0008630- 40.2021.2.00.0000 – que acolheu o entendimento já definido no julgamento do Pedido de Providências n. 0004727-02.2018.00.000 pela Corregedoria Nacional de Justiça, que esclareceu corretamente “*que a expressão ‘carta de sentença’ contida no art. 221, IV, da Lei n. 6.015/73 deve ser interpretada no sentido de contemplar tanto a carta de sentença arbitral como sentença judicial*” –, no que diz respeito à usucapião, tem-se que inexistente previsão legal que possibilite realizar o seu reconhecimento por sentença arbitral com a posterior expedição de carta de sentença para ingresso no fólio real.

A usucapião, como já dito, é forma de aquisição originária da propriedade através da posse qualificada por normas que regulam o instituto. Tem relevância por cumprir a função social da propriedade e resguardar eventuais direitos de terceiros incertos ou desconhecidos. Exatamente por essa importância de interesse público e a necessidade de resguardar a segurança jurídica, deve atender a exigências de procedimentos judiciais ou extrajudiciais restritos e específicos, devidamente previstos em lei, a exemplo do art. 1.238 do Código Civil; art. 259, I, do Código de Processo Civil; art. 216-A da Lei de Registros Públicos; regras do Provimento CNJ n. 65/2017.

Essas exigências legais, *data venia*, não se aplicam ao procedimento de arbitragem, de forma que é nula a sentença arbitral que declara o domínio pela usucapião.



Nesse sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo:

PEDIDO DE COOPERAÇÃO – Pedido formulado por Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Campinas para que se determine o registro de sentença arbitral de usucapião de imóvel – **Inexistência de previsão legal para realizar o reconhecimento extrajudicial de usucapião por meio de Sentença Arbitral, com a posterior expedição de Carta de Sentença – Entendimento do Conselho Nacional de Justiça - Nulidade de pleno direito da sentença arbitral declarando o domínio pela usucapião** - Recurso desprovido com determinação de remessa de cópias dos autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça para ciência de registros de procedimentos arbitrais de adjudicação compulsória, usucapião e inventário. (Ap. Civ. n. 1000201-52.2024.8.26.0642, Des. Alcides Leopoldo - sem grifos no original)

No mesmo sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça do Ceará, cujo julgado trouxe um aspecto muito importante acerca da nulidade da celebração do compromisso arbitral em procedimento de usucapião, “*em virtude da não manifestação de confinantes e eventuais interessados*”:

EMENTA: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL REALIZADO EM JUÍZO ARBITRAL. IMPOSSIBILIDADE. EVIDENTE NULIDADE DO COMPROMISSO ARBITRAL POR FORÇA DA AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DOS CONFINANTES E EVENTUAIS INTERESSADOS. VIOLAÇÃO DO ART. 216- A DO CPC E DOS ARTS. 1º E 2º DA RESOLUÇÃO Nº 65/2017. IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA ARBITRAGEM PARA USUCAPIÃO EM VIRTUDE DA NÃO MANIFESTAÇÃO DOS POSSÍVEIS INTERESSADOS QUANDO DA CELEBRAÇÃO DO COMPROMISSO ARBITRAL. NULIDADE DA CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM DECRETADA EX OFFICIO. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (Ap. Civ. 0216257- 08.2022.8.06.0001, Des. Francisco Mauro Ferreira Liberato – sem grifos no original)

No corpo do acórdão, destacou o douto relator os seguintes fundamentos para reconhecer a nulidade da sentença arbitral de usucapião, os quais, para evitar desnecessária tautologia, utilizo também como razões deste parecer:

À luz da expressa disposição do art. 216-A do Código Civil a usucapião extrajudicial ocorrerá no Cartório de Registro, não havendo qualquer exceção ou previsão para que se realize no juízo arbitral. Tal circunstância, por si só, seria suficiente para afastar a possibilidade de realização da usucapião através da arbitragem, contudo, é relevante destacar que o juízo arbitral não caracteriza exercício de atividade extrajudicial, mas sim, atividade jurisdicional privada onde há conflito acerca de direitos disponíveis e onde as partes interessadas pactuam a submissão do assunto à arbitragem.

Acerca da arbitragem, preleciona a Lei 9.037/1996 (Lei de Arbitragem) que somente pessoas com capacidade civil podem dirimir seus litígios atinentes aos seus direitos patrimoniais disponíveis perante o Juízo Arbitral, mediante convenção de arbitragem pactuada por todas as partes interessadas. In verbis:

Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

Logo, considerando que na ação de usucapião há necessidade de intimação dos confinantes, das Fazendas Públicas e ainda de quaisquer outros “eventuais



interessados” que possam se opor à prescrição aquisitiva do bem, torna-se inviável a utilização do juízo arbitral por força da evidente nulidade de cláusula compromissória e/ou compromisso arbitral nesse sentido, pois os possíveis interessados não foram chamados a acatar com a submissão do tema à arbitragem, maculando a convenção de arbitragem.

É por isso que o processo de usucapião, seja judicial, seja extrajudicial, não pode submeter-se ao juízo arbitral, pois há um “rol indeterminado” de possíveis interessados que precisam ser intimados por via editalícia, consoante previsões do art. 259, inciso I do CPC e art. 216-A §§3º e 4º da Lei nº 6015/73 (Lei de Registros Públicos).

Nesse contexto, ressurgem incompatíveis o processo de usucapião sem que os terceiros indeterminados tenham firmado compromisso arbitral, razão pela qual não há como considerar válido o compromisso arbitral firmado no presente processo tendo em vista que o imóvel que se pretende usucapir não possui matrícula ou registro, dependendo necessariamente da atuação do Poder Judiciário em razão do possível interesse público que recai sobre mencionado bem. Nesse sentido colham-se as disposições da Lei de Registros Públicos:

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:

[...]

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

Os vícios na celebração de convenção de arbitragem constituem, consoante precedente do STJ, matéria de ordem pública, cognoscível ex officio com o intuito de evitar o cumprimento de sentença arbitral obtida com nulidade. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FRANQUIA. CONTRATO DE ADESÃO. ARBITRAGEM. REQUISITO DE VALIDADE DO ART. 4º, § 2º, DA LEI 9.307/96. DESCUMPRIMENTO.

RECONHECIMENTO PRIMA FACIE DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA "PATOLÓGICA". ATUAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. POSSIBILIDADE. NULIDADE RECONHECIDA.

RECURSO PROVIDO. 1. Recurso especial interposto em 07/04/2015 e redistribuído a este gabinete em 25/08/2016. 2. O contrato de franquia, por sua natureza, não está sujeito às regras protetivas previstas no CDC, pois não há relação de consumo, mas de fomento econômico. 3. Todos os contratos de adesão, mesmo aqueles que não consubstanciam relações de consumo, como os contratos de franquia, devem observar o disposto no art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96. **4. O Poder Judiciário pode, nos casos em que prima facie é identificado um compromisso arbitral "patológico", i.e., claramente ilegal, declarar a nulidade dessa cláusula, independentemente do estado em que se encontre o procedimento arbitral.** 5. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1602076/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 30/09/2016)

Dessa forma, diante da peculiaridade do direito pretendido no processo de usucapião e não havendo manifestação expressa dos “eventuais interessados” que deveriam ser intimados pela via editalícia consoante expressão legal, **há que se reconhecer a nulidade do compromisso arbitral e, por consequência, da sentença arbitral que se pretende levar a registro no Cartório de Registro de Imóveis.**

O Tribunal de Justiça do Estado do Ceará possui precedentes em casos semelhantes



nesse mesmo sentido, sendo oportuno destacar:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO ARBITRAL. APELAÇÃO CÍVEL CONTRA DECISÃO QUE REJEITOU CUMPRIMENTO À CARTA ARBITRAL, ANULANDO-A DE OFÍCIO. CABIMENTO DO RECURSO E LEGITIMIDADE DO ÁRBITRO PARA RECORRER DA REFERIDA DECISÃO. PRECEDENTE DESTA 3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO. SENTENÇA ARBITRAL DECLARANDO A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL POR USUCAPIÃO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ARBITRAL SOMENTE MEDIANTE ANUÊNCIA EXPRESSA DE TODOS OS POSSÍVEIS INTERESSADOS NA LIDE. ART. 3º, DA LEI 9.037/96 (LEI DE ARBITRAGEM) C/C ART. 216-A, §§ 3º E 4º, DA LEI 6.015/73 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS) C/C ART. 259, INCISO I, DO CPC. IMÓVEL SEM REGISTRO OU MATRÍCULA. POSSIBILIDADE DA EXISTÊNCIA DE TERCEIROS INTERESSADOS NÃO ANUENTES À ARBITRAGEM. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA PATOLÓGICA, OU SEJA, ILEGAL. POSSIBILIDADE DE NULIDADE EX OFFICIO PELO PODER JUDICIÁRIO CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ART. 32, INCISO I, DA LEI DE ARBITRAGEM. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Prefacialmente à admissibilidade do recurso em epígrafe por este Juízo ad quem, no que concerne à suscitação, pelo Juízo a quo, da inadequação recursal para objurgar a decisão por si proferida, bem quanto acerca da ilegitimidade recursal do árbitro, alegada no parecer assinalado pela Procuradoria Geral de Justiça, esta 3ª Câmara de Direito Privado já se manifestou pelo cabimento do recurso de Apelação Cível contra decisão que dá ou não cumprimento à Carta Arbitral ante a peculiaridade do procedimento, bem quanto considerando que o árbitro possui legitimidade para expedir carta arbitral para que o Poder Judiciário determine seu cumprimento, conforme o art. 22-C, da Lei 9.037/96 (Lei de Arbitragem) e, portanto, possuindo também legitimidade para recorrer da decisão que analisa a referida carta arbitral. Conheço do recurso. 2. Cinge-se a controvérsia na possibilidade de dar cumprimento à Carta Arbitral, a qual declarou a prescrição aquisitiva de propriedade por usucapião à José Jataí Cavalcante e Maria Mirian da Costa Cavalcante, de imóvel situado à Rua Marco, nº. 84, bairro Montese, requerendo-se a averbação na matrícula do bem perante o 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza. 3. Acerca da arbitragem, preleciona a Lei 9.037/1996 (Lei de Arbitragem) que somente pessoas com capacidade civil podem dirimir seus litígios atinentes aos seus direitos patrimoniais disponíveis perante o Juízo Arbitral, mediante convenção de arbitragem pactuada por todas as partes interessadas. Assim, é pressuposto essencial à válida instauração do processo arbitral a anuência de todos os interessados capazes na solução da controvérsia acerca de direito disponível, que expressamente a manifestarão pelas formas estritamente previstas legalmente, quais sejam, a cláusula compromissória e/ou compromisso arbitral. 4. Conforme bem explanado pelo Juízo a quo, o processo de usucapião, em quaisquer de suas modalidades, detém, contudo, uma singularidade que inviabiliza a opção regular pelo juízo arbitral, qual seja, rol indeterminado de potenciais interessados, considerando-se que não apenas os demandantes e os confinantes do imóvel usucapiendo tem interesse jurídico no bem pleiteado, razão pela qual o art. 259, inciso I, do CPC, e art. 216-A, §§ 3º e 4º, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) determinam a obrigatoriedade de publicação de edital visando dar conhecimento da ação a terceiros interessados indeterminados 5. **Nessa senda, verifica-se uma incompatibilidade entre o processo de reconhecimento da posse ad usucapionem apta a gerar a aquisição da propriedade, exercido ao fim e ao cabo, em face de toda a coletividade, sem que estes terceiros indeterminados tenham firmado compromisso arbitral, razão pela qual não há como considerar válido o compromisso arbitral firmado na espécie, porquanto o imóvel que se busca usucapir não possui matrícula ou registro, tornando-se, portanto, matéria**



resolúvel apenas pelo Poder Judiciário, ante o possível interesse público que recai sobre o bem, conforme o art. 216-A, inciso II, da Lei de Registros Públicos. 6. Por tais razões, entende-se que não merece reproche a sentença ora objurgada, porquanto é patente o reconhecimento de cláusula compromissória patológica, definida pelo Superior Tribunal de Justiça como aquelas consideradas ilegais e, portanto, passíveis de declaração de nulidade ex officio pelo Poder Judiciário, responsável pelo exame de legalidade das cartas e cláusulas arbitrais independentemente de seu mérito. 7. Assim, não sendo o interesse patrimonial no caso em apreço atinente somente aos pretendentes e confinantes e não se tendo compromisso arbitral por parte dos possíveis terceiros interessados, pode-se concluir que o caso em epígrafe se enquadra como compromisso arbitral patológico e, por conseguinte, nulo de pleno direito, acarretando, por via de consequência, a nulidade absoluta da própria sentença arbitral de que é substrato, conforme art. 32, I, da Lei nº 9.307/96. 8. Recurso conhecido e não provido. (Apelação Cível- 0137716- 68.2016.8.06.0001, Rel. Desembargador(a) LIRA RAMOS DE OLIVEIRA, 3ª Câmara Direito Privado, data do julgamento: 29/07/2020, data da publicação: 29/07/2020) (grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. JUÍZO ARBITRAL. NECESSIDADE DAS PARTES SEREM MAIORES E CAPAZES. APELAÇÃO IMPROVIDA. 1. Nos termos do Código de Processo Civil, define-se a arbitragem como o acordo de vontades celebrado entre pessoas maiores e capazes, que escolhem submeter a solução de eventuais conflitos existentes entre elas a um árbitro. Dessa maneira, apenas os litígios que versem sobre direitos patrimoniais disponíveis podem se submeter à arbitragem. 2. Com efeito, o Código Civil dispõe, no artigo 851, que É admitido compromisso, judicial ou extrajudicial, para resolver litígios entre pessoas que podem contratar. Assim como a Lei 9.307/1996 estabelece, no art. 1º, que As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis. 3. **A par disso destaca-se que, ainda que não haja vedação legal para que a ação de usucapião seja processada e julgada sob o rito da arbitragem, é necessário que as partes envolvidas na querela sejam maiores e capazes, o que não é o caso dos presentes autos. Esclareça-se que várias partes envolvidas encontram-se em local incerto, faltando, pois, a certeza de suas capacidades e a expressa adesão à convenção de arbitragem, a fim de ensejar regularidade da carta.** 4. **Ademais, mesmo não cabendo qualquer recurso contra a decisão do juízo arbitral, nos termos do artigo 18 da Lei nº 9.307/1996, é dever do Poder Judiciário efetuar o controle de legalidade, declarando a nulidade da cláusula arbitral, quando manifestamente contrária à lei, como é o caso posto a exame.** 5. Apelo conhecido e improvido. (Apelação Cível - 0208562-47.2015.8.06.0001, Rel. Desembargador(a) CARLOS ALBERTO MENDES FORTE, 2ª Câmara Direito Privado, data do julgamento: 24/06/2020, data da publicação: 26/06/2020) (grifei)

Assim, por não se tratar de mero interesse patrimonial, que envolve apenas os requerentes e os confinantes do imóvel e não havendo compromisso arbitral por parte dos “possíveis terceiros interessados”, podemos concluir a necessidade de considerar o compromisso arbitral firmado como nulo de pleno direito, acarretando, conseqüentemente, a nulidade absoluta da própria sentença arbitral, consoante disposição do art. 32, I, da Lei nº 9.307/96.

Neste cenário jurídico, não há como se admitir o ingresso da sentença arbitral declaratória de domínio por usucapião no registro público de imóveis, devendo ser respondida positivamente a presente Consulta: Sim, o Ofício de Registro de Imóveis deverá negar o registro de sentença arbitral declaratória de propriedade pela usucapião diante de sua evidente nulidade.



III – CONCLUSÃO

À vista do exposto, esta Coordenadoria Gestão dos Serviços Notariais e de Registro – CONR manifesta-se nos termos acima acerca da presente Consulta formulada pela CÂMARA IBERO-AMERICANA DE ARBITRAGEM E MEDIAÇÃO EMPRESARIAL – CIAAM.

É o parecer.

Brasília, data registrada no sistema

CAROLINA RANZOLIN NERBASS

Juíza Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça” (Grifos no original)

Em adição, cabe ressaltar que a atividade registral está submetida ao princípio da legalidade, à medida que o art. 236, § 1º, da Constituição Federal determina que as atividades delegadas pelo Poder Público aos notários e oficiais de registro será regulada por lei, o que remete à Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios) e à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

O procedimento de usucapião, antes exclusivamente judicial, passou a ser realizado extrajudicialmente, conforme inovação trazida pelo Código de Processo Civil (CPC). O art. 1.071 do CPC acrescentou o art. 216-A à LRP, que, por sua vez, prevê os requisitos e a tramitação do pedido de usucapião junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Para regulamentar a matéria, o Provimento nº 149/2023, da Corregedoria Nacional de Justiça, trouxe entre seus arts. 398 e 423, o procedimento de usucapião extrajudicial.

Tais regras reforçam que a usucapião, ainda que iniciada por requerimento particular, envolve interesses que transcendem a esfera das partes, exigindo ampla publicidade, participação de terceiros e observância de garantias fundamentais.

A título de exemplo, destacam-se algumas disposições que evidenciam a complexidade do procedimento, bem como a possibilidade concreta de envolvimento de terceiros com legítimo interesse: (i) exigência de notificações de confrontantes, entes públicos, terceiros eventualmente interessados (art. 407 ao 413); (ii) possibilidade de encerramento do procedimento extrajudicial caso haja óbice ou oposição por parte de entes públicos, com remessa dos autos ao Poder Judiciário (art. 412, § 3º); (iii); previsão de conciliação caso haja impugnação do pedido por titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado; (iv) possibilidade de qualquer interessado suscitar o procedimento de dúvida registral, assegurando, assim, o controle jurisdicional do procedimento (art. 420).

A arbitragem, por sua vez, trata de um instituto eminentemente consensual, pelo qual partes capazes podem, de comum acordo, valer-se para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis (art. 1º, Lei nº 9.307/1996).

Dessa forma, deslocar o procedimento de usucapião para o âmbito arbitral implicaria vulnerar a tutela de terceiros, bem como violaria o princípio da legalidade que rege a atividade registral.

Ante todo o exposto, conheço da presente consulta e a respondo nos seguintes termos: **O ofício de registro de imóveis deve negar o registro de sentença arbitral que declara a aquisição originária da propriedade de bem imóvel por usucapião, diante da incompatibilidade da arbitragem com os parâmetros legais que regem a usucapião extrajudicial e a atividade registral.**

É como voto.



Conselheiro **Marcello Terto**
Relator

