

SOLUÇÕES ALTERNATIVAS DE CONTROVÉRSIAS E CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS: AUTOCOMPOSIÇÃO NA HIPÓTESE DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ALTERNATIVE SOLUTION OF DISPUTES AND PROPERTY REGISTRY NOTICES: SELF-COMPOSITION IN THE HYPOTHESIS OF EXTRAJUDICIAL USUCAPIÃO

Camilo Onoda Luiz Caldas

Doutor em Direito pela Universidade de São Paulo. Professor em Regime Integral da Universidade São Judas Tadeu. Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-0591-9473>.

E-mail: camilo.onoda@gmail.com.

Guilherme Streit Carraro

Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito. Mestre em Direito pela Universidade de Marília. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera – Uniderp. Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela Universidade Anhanguera – Uniderp. Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria (2009).

Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia – SP. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-6114-6930>. *E-mail:* gscarraro@hotmail.com.

Resumo: Este artigo tem como objeto a teoria da negociação aplicada à usucapião extrajudicial, por meio de uma averiguação de aspectos legais e doutrinários, através de uma análise crítica e transdisciplinar. O objetivo geral é analisar a solução extrajudicial de litígios a partir da relação entre a teoria da negociação e o procedimento extrajudicial da usucapião, com ênfase na ação prática do oficial de registro. O método de abordagem usado foi o dedutivo, e, como método de procedimento, empregou-se a técnica de pesquisa bibliográfica a respeito do tema proposto, no intuito de serem abordadas as linhas teóricas que tratam da teoria da negociação e do procedimento extrajudicial da usucapião. A hipótese levantada acerca da possibilidade de incorporação da teoria da negociação mostrou-se válida, no intuito de direcionar a atuação do oficial de registro com enfoque na resolução efetiva das impugnações no âmbito do procedimento extrajudicial da usucapião.

Palavras-chave: Meios alternativos de solução de conflitos. Mediação. Usucapião extrajudicial. Teoria da negociação. Estado.

Abstract: This article has as its object the negotiation theory applied to extrajudicial usucaption, through an investigation of legal and doctrinal aspects, through a critical and transdisciplinary analysis. The general objective is to analyze the out-of-court settlement of disputes based on the relationship between the theory of negotiation and the out-of-court procedure of the adverse possession, with an emphasis on

the practical action of the Registry Officer. The method of approach used was the deductive one, and, as a method of procedure, the technique of bibliographic research on the proposed theme was used, in order to address the theoretical lines that deal with the theory of negotiation and the extrajudicial procedure of adverse possession. The hypothesis raised about the possibility of incorporating the theory of negotiation proved to be valid, in order to direct the performance of the Registry Officer with a focus on the effective resolution of objections within the scope of the out-of-court procedure of adverse possession.

Keywords: Alternative means of conflict resolution. Mediation. Extrajudicial adverse possession. Negotiation theory. State.

Sumário: Introdução – **1** Usucapião extrajudicial: fundamentos e aspectos conceituais – **2** Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça: diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial – **3** O papel de autocomposição do oficial de registro na usucapião extrajudicial – **4** Elementos da negociação para a usucapião extrajudicial – Conclusão

Introdução

O presente artigo tem como objeto a teoria da negociação aplicada à usucapião extrajudicial, por meio de uma averiguação de aspectos legais e doutrinários, através de uma análise crítica e transdisciplinar. Na atual realidade brasileira, levantou-se o seguinte problema de pesquisa: quais os limites e possibilidades da adoção das estratégias de negociações de sucesso na atuação dos serviços de registro de imóveis de forma exitosa na usucapião extrajudicial, a partir do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça? O principal objetivo do trabalho foi analisar a solução extrajudicial de litígios a partir da relação entre a teoria da negociação e o procedimento extrajudicial da usucapião, com ênfase na ação prática do oficial de registro. Para que fosse possível a realização da pesquisa, os objetivos específicos foram: a apresentação de um marco teórico conceitual dos principais estágios da negociação; a verificação do procedimento da usucapião extrajudicial e das diretrizes de atuação dos serviços notariais e de registro de imóveis; e, por fim, a avaliação da associação da teoria da negociação no âmbito da usucapião extrajudicial, com o enfoque no papel de autocomposição do oficial de registro.

O método de abordagem usado foi o dedutivo, eis que a construção teórica iniciou de modo geral e, após, foram feitas considerações específicas. Como método de procedimento, empregou-se a técnica de pesquisa bibliográfica a respeito do tema proposto, no intuito de serem abordadas as linhas teóricas que tratam da teoria da negociação e do procedimento extrajudicial da usucapião. A hipótese levantada acerca da possibilidade de incorporação da teoria da negociação

nos meios conciliatórios ou de mediação (expressos no art. 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ), sem alterar as especificidades de cada modalidade de autocomposição, mostrou-se válida, no intuito de direcionar a atuação do oficial de registro com enfoque na resolução efetiva das impugnações no âmbito do procedimento extrajudicial da usucapião.

1 Usucapião extrajudicial: fundamentos e aspectos conceituais

A usucapião consiste em uma forma originária de aquisição de propriedade. Na modalidade imobiliária, adequa-se à denominada usucapião ordinária, que exige a presença de justo título. Devido à evolução do direito, a previsão de que a posse prolongada dispensaria o justo título, que seria tido como presumido, originou a intitulada usucapião extraordinária. Exige-se a observância de determinados requisitos, tais como posse, tempo, objeto passível de ser usucapido, justo título e boa-fé (sendo as últimas adstritas a determinadas hipóteses). A posse *ad usucapionem* deve ser: I – exercida com *animus domini* (posse com ânimo de dono, em que o possuidor trata o bem como se fosse seu – como se tivesse efetivamente o domínio do imóvel); II – justa (significa que não pode ser violenta, clandestina ou precária); III – pacífica (mansa e pacífica significa a posse exercida sem oposição); IV – contínua (significa ininterrupta, destaca-se que pequenos intervalos de tempo de afastamento da posse não descaracterizam sua continuidade para fim de usucapião).¹

A usucapião apresenta diferentes espécies, cada qual com um prazo próprio para sua consumação, variando de dois (usucapião familiar) a quinze anos (usucapião extraordinária). De acordo com o Código Civil vigente no Brasil, é permitido que o tempo de posse do atual possuidor seja somado do seu antecessor, desde que as posses sejam contínuas (sem interrupção) e homogêneas (mesma qualidade). A sucessão possessória pode se dar a título singular (*accessio possessionis*), através do vínculo jurídico entre os possuidores, ou a título universal (*successio possessionis*), por direito de herança, a qual ocorre de modo *ex lege*. É o que dispõe o artigo 1.243, Código Civil.

O artigo 1.242 do Código Civil define que “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Tal modalidade se refere à usucapião ordinária. Verifica-se que o ordenamento jurídico beneficia o possuidor que atenda à função social da propriedade, ao atribuir a diminuição do prazo, e o possuidor de boa-fé que tenham

¹ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 28.

adquirido o bem com base em registro anterior, posteriormente cancelado. Quanto à usucapião extraordinária, esta costuma ser mais frequente na prática e está disposta no artigo 1.238 do Código Civil. Essa modalidade é a mais simplória de todas no que tange à quantidade de requisitos exigidos. “Por ter menor quantidade de elementos, é a mais geral de todas as usucapiões, aplicando-se, subsidiariamente, no caso de ausência de algum dos requisitos especiais previstos nas demais modalidades”.² Ela requer apenas a posse *ad usucapionem*, contínua e incontestada. Contudo, é a hipótese que demanda maior transcurso de tempo. Em seu parágrafo único, o referido artigo indica o prazo reduzido de dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Essas hipóteses podem ser denominadas, respectivamente, usucapião extraordinária habitacional e usucapião extraordinária *pro labore*.

Como a lei não define o que seriam “obras ou serviços de caráter produtivo”, compete ao aplicador do Direito verificar a situação fática, para determinar se a função social está sendo atendida, de modo a justificar o benefício da redução do lapso temporal necessária à aquisição do direito. Diferentemente dos casos de usucapião constitucional urbana e rural, não se restringe a aplicação da norma em razão da titularidade de outros imóveis pelo usucapiente, de modo que ele poderá ser proprietário ou titular de outros direitos reais imobiliários, sem que tal situação jurídica impeça o reconhecimento dessa nova titularidade.³

Por outro lado, as modalidades de usucapião com embasamento constitucional são conceituadas como usucapião constitucional urbana (art. 183 da Constituição Federal) e usucapião constitucional rural (art. 191 da Constituição Federal). Essas hipóteses, assim como a usucapião extraordinária, dispensam a presença de justo título e boa-fé. Além disso, seus requisitos também agregam valor para a função social da propriedade, bem como o acesso à propriedade. Os mesmos requisitos expostos na Constituição Federal encontram-se presentes no Código Civil, mas são adicionadas as condições de área urbana limitadas a duzentos e cinquenta metros quadrados; utilização do imóvel como moradia pelo possuidor ou de sua família; inexistência de prévio reconhecimento de outra hipótese de usucapião constitucional urbana e inexistência de outra propriedade, seja

² NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 34.

³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 63.

urbana ou rural, sendo que o critério para ser definido se o imóvel é urbano ou rural alude à sua localização física e não à sua finalidade. A usucapião constitucional urbana também é denominada usucapião especial urbana, usucapião *pro moradia* ou usucapião *pro misero*. No que tange à usucapião constitucional rural, esta possui idêntica formulação tanto na Lei nº 6.969/81, quanto no Código Civil. Ressalta-se que os requisitos adicionais, também inspirados na função social da propriedade, referem-se à área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares; à utilização do imóvel como moradia pelo possuidor; ser a área produtiva pelo trabalho do possuidor ou de sua família; e inexistência de outra propriedade urbana ou rural. Neste sentido, tem-se:

O reconhecimento da titularidade formal dos possuidores de imóveis como situação já consolidada pelo tempo é uma necessidade social e econômica. [...] Atribuir título de propriedade formal representa conferir àquele indivíduo ou grupo familiar a garantia jurídica de que, naquele espaço físico, eles poderão se desenvolver como pessoas. Dentro dessa ótica, a usucapião se revela uma das formas de conferir dignidade aos indivíduos.⁴

Avalia-se a percepção e consolidação da usucapião como uma forma de conferir dignidade e um grande progresso a ser incorporado nos meios de aquisição da propriedade. A dignidade da pessoa humana está disposta expressamente na Constituição Federal como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, expresso no inciso III do art. 1º. Em continuidade, apresentam-se considerações quanto à usucapião familiar ou *pro família*. Tal modalidade foi acrescida no ordenamento jurídico pela Lei nº 12.424/2001, que incluiu o art. 1.240-A no Código Civil. Trata-se da hipótese com menor tempo de posse exigido em lei, contudo, apresenta uma maior complexidade dos pressupostos, haja vista que deve ser atendido o limite de área urbana de duzentos e cinquenta metros quadrados; propriedade em condomínio ou em comunhão com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar; utilização do bem para moradia do possuidor ou da família e inexistência de prévio reconhecimento de outra usucapião de mesma espécie. O reconhecimento da usucapião familiar atribuiria muita responsabilidade ao registrador, inclusive, em temas que são objeto de segredo de justiça. A regulamentação cearense, por exemplo, proíbe, ao passo que a mineira, autoriza.⁵

⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 64.

⁵ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 38.

Nessa perspectiva, merece ser verificada a abdicação dos atos possessórios, bem como o interesse comum sobre o imóvel. Esses aspectos, geralmente, são reconhecidos em pedido conjunto nas ações de divórcio ou de dissolução de união estável que tramitem pela via judicial nas varas de família. Como se trata de um novo meio de desburocratizar a aquisição da propriedade em atendimento à função social da propriedade urbana, considera-se a possibilidade de reconhecimento pela via extrajudicial da usucapião familiar, desde que reste claro atendimento aos requisitos legais. No que se refere à usucapião urbana coletiva, esta se encontra prevista no *Estatuto da Cidade* (Lei nº 10.257/2001). Trata-se de uma espécie de rara aplicação na prática. As peculiaridades dessa modalidade referem-se à existência de um núcleo urbano informal sem oposição por mais de cinco anos, desde que a área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados. Ademais, requer a inexistência de outra propriedade rural ou urbana dos possuidores. A regulamentação do Ceará expressamente proíbe o reconhecimento dessa espécie de usucapião na via extrajudicial, enquanto a regulamentação do Rio de Janeiro estabelece que só é possível a usucapião extrajudicial nos casos em que não seja exigida a manifestação do Ministério Público.⁶

Além disso, também se referenda a espécie de usucapião indígena, que se encontra prevista na Lei nº 6.001/73, conhecida como *Estatuto do Índio*. A partir do disposto no seu art. 33, a usucapião indígena apenas exige que o possuidor seja “índio”, integrado ou não à civilização, e a área deve ser inferior a cinquenta hectares. A usucapião completa-se no transcorrer do prazo de dez anos de posse. “A hipótese, entretanto, é de escasso interesse prático, posto que, na prática, na maioria das vezes será mais benéfica amoldar-se à usucapião constitucional rural, que dispõe prazo mais reduzido de cinco anos”.⁷ A usucapião caracterizar-se-á quando houver a passagem da situação de fato para de direito. “Para que ocorra a usucapião, todavia, é necessário que a posse do não-proprietário exclua a posse do proprietário”.⁸ Já no que diz respeito ao tempo, conforme disposto na exposição das modalidades de usucapião, verificou-se que o prazo varia de dois anos (para usucapião familiar) até quinze anos (para a usucapião extraordinária). “Não é necessário, entretanto, que um único possuidor tenha exercido pessoalmente a posse por todo o interregno. É possível a soma de prazos de possuidores distintos,

⁶ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 39.

⁷ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 40.

⁸ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 43.

desde que a posse de um seja derivada da posse de outro”.⁹ Essas situações denominam-se sucessão possessória e acessão possessória.

A *sucessio possessionis* ocorre quando a integralidade ou a fração de um patrimônio é transmitida de uma pessoa a outra. Já a *accessio possessionis* diz respeito a um ato negocial específico que transmita a posse, sendo que o adquirente tem a faculdade de unir a sua posse com a do antecessor. Por fim, o justo título e a boa-fé são requisitos que merecem ser apreciados conjuntamente, sendo ambos exigidos para que venha ser reconhecida a usucapião ordinária. “Justo título, singelamente, é documento capaz, em tese, de transferir o domínio”.¹⁰ O justo título é um documento válido e com aparência legítima, mas contém alguma restrição que impede a transferência da propriedade. A boa-fé refere-se à ignorância por parte do possuidor de algum vício ou obstáculo que impeça a aquisição da coisa. Na seção a seguir, tratar-se-á do procedimento extrajudicial da usucapião, com a exposição de considerações pertinentes para a formação de alicerces teóricos na seara da delimitação do tema. Fora da esfera da jurisdição estatal, vem sendo difundido, no ordenamento jurídico brasileiro, o processo de desjudicialização, que retira a apreciação sobre determinadas demandas do crivo restrito do Poder Judiciário. A busca pela resolução de conflitos pela via extrajudicial desponta como uma alternativa de grande valia perante a crise em que se encontra o Judiciário brasileiro. Neste sentido, analisa-se a usucapião extrajudicial, em vista de uma abordagem focada em uma maior brevidade e simplicidade no que diz respeito aos procedimentos e considerações referentes à presente temática. A redução da plethora judiciária decorre do postulado constitucional da duração razoável do processo.¹¹

Com a crescente demanda junto ao Poder Judiciário, de modo proporcional, foi se destacando a insuficiência do Estado-Juiz, devido, principalmente, ao desenvolvimento da sociedade que exige soluções mais eficazes para as relações sociais e jurídicas. O alongado decurso temporal de um processo reduz a sua segurança como meio eficaz de solução de conflitos. A sobrecarga de burocratização, somada com a demora da prestação jurisdicional, acentua a baixa credibilidade do Judiciário. Desse modo, a busca por formas alternativas de solução de conflitos propagou-se, acentuando forças nos meios relacionados com a conciliação, a mediação e a arbitragem. Ademais, destacam-se as novas atribuições que foram

⁹ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 44.

¹⁰ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 47.

¹¹ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 49.

sendo conferidas às serventias notariais e de registro que, aliás, têm garantido uma maior celeridade e eficiência na prestação de serviços públicos.

A transferência de atribuições aos notários e registradores tem colaborado na prevenção de litígios e, conseqüentemente, têm garantido maior segurança jurídica na resolução das demandas. Diante dos diversos procedimentos de jurisdição voluntária, foi concedida, em inúmeros casos, sua apreciação aos notários e registradores. Tal atribuição delega atividades administrativas, com predomínio do interesse privado, para a esfera extrajudicial. Com a incumbência de uma maior eficiência e segurança, a atuação dos notários e registradores tem sido enfatizada nos atos de jurisdição voluntária, sem caráter conflituoso. Entre os principais procedimentos extrajudiciais, salienta-se, nesta produção, a usucapião. No direito brasileiro, parte da doutrina admite que a usucapião pela via administrativa inaugurou sua possibilidade a partir da Lei nº 11.977/2009, que tratava sobre o procedimento de regularização fundiária. Contudo, determinados doutrinadores já ressaltavam a previsão de reconhecimento extrajudicial da usucapião com a Lei nº 5.972/1973, que exibia o procedimento de registro de propriedade em favor da União de bens imóveis possuídos ou ocupados por órgãos da Administração Pública Federal e por unidades militares, pelo prazo de vinte anos, sem interrupção nem oposição.

O Novo Código de Processo Civil, no seu art. 1.071, apresentou o acréscimo do art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). Tal dispositivo exibiu o instituto do procedimento extrajudicial da usucapião. Posteriormente, com a Lei nº 13.465/2017, no art. 7º, o texto do art. 216-A foi alterado e ampliado. A usucapião extrajudicial trata-se de uma novidade na seara do direito registral. O art. 216-A da Lei de Registros Públicos pode ser aplicado, em tese, para qualquer bem imóvel, urbano ou rural, desde que restem observados os limites constitucionais e legais de cada modalidade de usucapião. Evidencia-se que a usucapião extrajudicial não é reconhecida como uma nova modalidade, mas uma nova forma procedimental. Trata-se de uma faculdade desenvolvida ao usucapiente.

Importante é chamar atenção para o fato de que o procedimento extrajudicial não é uma fase obrigatória para se ter início ao processo judicial, haja vista que a própria Constituição garante o acesso direto ao Judiciário, ao estabelecer, no inciso XXXV do art. 5º, que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.¹²

¹² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 115.

Apesar de o art. 216-A da Lei de Registros Públicos ser autoaplicável, demonstrou-se necessário fixações do CNJ e corregedorias no sentido de orientar as serventias extrajudiciais de notas e de registro de imóveis. É de evidente notoriedade a necessidade de regulamentação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, haja vista sua ainda restrita aplicação prática. Em São Paulo, cita-se a presença do Provimento nº 58/2015 da CGJ do TJSP, substituído pelo Provimento nº 51/2017.

São Paulo foi o primeiro Estado a regulamentar o procedimento de usucapião extrajudicial, tendo a CGJ do TJSP editado, em 17.12.2016, o Provimento 58/2015. O ato normativo se limitou a repetir a redação trazida pela Lei 13.105/15 (CPC), sem maiores avanços. Em 18.12.2017 foi editado o Provimento 51/2017, que alterou as normas do processamento da usucapião no Registro de Imóveis, mantendo a redação dos itens 138.1 a 138.3, relativa à ata notarial, conferida pelo Provimento 58/2015. Nessa alteração, houve apenas o ajuste das regras das Normas de Serviço do Extrajudicial para a nova redação do art. 216-A da LRP, conferida pela Lei 13.465/2017.¹³

Nesse sentido, é importante levar em conta o papel exercido pelos doutrinadores e pela jurisprudência, que devem ser responsáveis pela consolidação desses preceitos, o que tende a afiançar o respeito às partes, em conformidade com a legislação pátria, asseverando-se o que disciplinam, da mesma forma, os diferentes instrumentos que vêm consolidando tais relações.

A doutrina e a jurisprudência deverão sedimentar as melhores interpretações acerca desta temática, incumbindo aos aplicadores do direito, dentre eles os notários e Registradores, procederem de forma a garantir maior segurança e eficiência aos atos por eles elaborados, sempre respeitando os interesses e as liberdades das partes neles envolvidas.¹⁴

Para defrontar-se com essa nova forma de reconhecimento da propriedade, enfatiza-se a figura do registrador como aquele responsável pelo esclarecimento das partes, apresentando-lhes sugestões e até mesmo reestabelecendo a comunicação entre os interessados, em prol de resoluções efetivas na esfera extrajudicial. Por esse ângulo, prossegue-se o presente estudo com a apresentação do

¹³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 571.

¹⁴ EL DEBS, Martha. *Legislação notarial e de registros públicos comentada*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2016. p. 1147.

Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que veio estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis. Veja-se que a hipótese de eventuais impugnações, por parte de algum dos titulares registrais do imóvel usucapiendo (ou mesmo por algum dos confrontantes), no âmbito da prática registral, deve-se ao desconhecimento da documentação técnica (plantais e memoriais) e seus eventuais reflexos, situações que podem ser dirimidas por uma atuação mais ativa do oficial de registro.

2 Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça: diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial

O Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 14.12.2017, estabeleceu as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial. Ao CNJ assiste a competência para expedir atos regulamentares. Tal regulamentação propiciou um oportuno aprimoramento para a prática do procedimento extrajudicial da usucapião, principalmente, no que tange às lacunas, contradições e falhas legais. Diante de diversos questionamentos técnicos, que, muitas vezes, impossibilitavam o desenvolvimento exitoso do procedimento, o Provimento nº 65/2017 do CNJ expõe e traz sete artigos que direcionam a atuação dos profissionais dos tabelionatos de notas e dos cartórios de registro, no intuito de ser garantida uma maior segurança jurídica e dinamismo para a efetivação da usucapião pela via extrajudicial. Para se alinhar com o que dispõe o art. 216-A da LRP, o Provimento nº 65/2017 adequa o processamento do reconhecimento extrajudicial da usucapião perante o registro de imóveis da circunscrição, quando, na Lei de Registros Públicos, restringia-se ao registro de imóveis da comarca.

Além disso, disciplina a necessidade de representação por advogado ou defensor público e estabelece que o procedimento pode abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião. Destaca-se que, mesmo existindo ação judicial de usucapião em andamento, os interessados podem optar pela via extrajudicial; para tanto, é previsto o requerimento de suspensão de trinta dias ou de desistência da via judicial. Após homologada a desistência ou deferida a suspensão, observa-se que as provas podem ser aproveitadas na esfera administrativa. Apesar de todo o Provimento nº 65/2017 do CNJ ser de grande esclarecimento para a atuação administrativa, deve ser reforçado, nesta seção, que a presente produção tem o enfoque na abordagem referente à conjugação da teoria da negociação no procedimento extrajudicial da usucapião. Para tanto, referenda-se o foco no art. 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ.

Um amplo aperfeiçoamento apresentado pelo dispositivo legal em apreço está na busca de evitar uma convalidação em ação judicial diante de um caso de impugnação. Sendo assim, a conciliação e a mediação entre as partes discordantes apresentam-se como uma alternativa a ser adotada pelo registrador. A conciliação e a mediação referem-se a técnicas de facilitação de resolução de conflitos. O papel do registrador reveste-se de enorme relevância, no sentido de serem alcançadas respostas de modo a se evitar a via judicial, em prol de soluções mais céleres e efetivas para as impugnações apresentadas. A figura do registrador-conciliador busca não apenas esclarecer, mas também conduzir o processo conciliatório quando se evidenciarem complicações entre as partes:

Contar com um agente ativo, nessa dinâmica, pode constituir um verdadeiro alívio, traduzindo para as partes do pleito o que efetivamente está a se passar. No fim das contas, toda a busca por esclarecimentos poderá permitir que o problema se resolva efetivamente em sede extrajudicial. Veja-se a hipótese da falta de consentimento. Não raro, o proprietário formal do bem imóvel pode entender que, anuindo ao pedido, estará abrindo mão de um direito “de mão beijada” – temor esse típico da sociedade litigante em que vivemos. Contudo, uma exposição rápida por parte do tabelião terá o condão de lhe explicar que sua resistência de nada lhe aproveitará, antes a posse consolidada há muito, bem como expor os malefícios da solução judicial, mais morosa e custosa.¹⁵

A nova sistemática processual civil exhibe um encaminhamento para as vias conciliatórias. Dessa forma, seu panorama se mostra extensível para os procedimentos extrajudiciais. Diante de um emaranhado litigioso, ao registrador, a partir desse novo instrumento que lhe assiste, qual seja, o procedimento extrajudicial da usucapião, cabe aprofundar uma maior proximidade com as partes na busca por uma resolução efetiva de problemas. Compreende-se que o direcionamento do princípio da cooperação processual do NCPC se estende para a sede extrajudicial, de modo que a atuação entre o registrador e as partes venha a ser coparticipativa. Por certo, a atuação do Conselho Nacional de Justiça, enquanto órgão regulador da atividade registral em âmbito nacional, também sofre influência dos entendimentos das corregedorias locais, os quais estabelecem as balizas da aplicação desse procedimento em suas respectivas esferas de atuação.

¹⁵ PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; PORTO, José Roberto Sotero de Mello. A desjudicialização enquanto ferramenta de acesso à justiça no CPC/2015: a nova figura da usucapião por escritura pública. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, Rio de Janeiro, ano 10, v. 17, n. 2, dez. 2016. p. 30.

Nessa linha de pensamento, a partir do Provimento nº 65/2017, abreviaram-se grandes discussões que diziam respeito à viabilidade do procedimento extrajudicial da usucapião. Compreende-se, portanto, que esse provimento proporcionou uma maior segurança à via administrativa, por orientar e buscar conduzir de modo efetivo o caminho da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro. Como exemplo, cita-se, no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, o Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 21/2019, o qual estabeleceu critérios mais objetivos ao procedimento extrajudicial da usucapião, de modo a afastar hipóteses de impugnação infundada, realçando a relevância do papel do oficial de registro na aferição dessas insurgências meramente protelatórias.¹⁶ Em geral, deve-se ressaltar que, assim como o Provimento Conjunto nº 21/2019, no âmbito do Tribunal de Justiça da Bahia, outros estados estão regulamentando e buscando padronizar o procedimento da usucapião extrajudicial, em especial no tocante à presença de impugnação do pedido de reconhecimento, em vista de uma maior celeridade, segurança jurídica e facilitação de acesso ao sistema extrajudicial. Além dos estados de São Paulo e Bahia, os estados do Acre, Alagoas, Amazonas, Ceará, Espírito Santo, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pará, Paraíba, Paraná, Pernambuco, Piauí, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rondônia, Roraima, Sergipe e Tocantins também regulamentaram atos normativos que consolidam o processamento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, nos termos dos dispositivos da Lei de Registros Públicos.

Entretanto, ainda é provável que, nos âmbitos estaduais, surjam atualizações dos provimentos para que se adequem às normas do Provimento nº 65/2017 do CNJ. Posto isso, prossegue-se a produção no intuito de ser apresentada a possibilidade de efetivação das técnicas de negociação no procedimento da usucapião extrajudicial, devido à harmonia que se faz presente entre o disposto no art. 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ com a teoria da negociação adotada na esfera administrativa.

2.1 Provimento nº 67/2018 – CNJ e procedimentos de conciliação e mediação nos serviços notariais e de registro no Brasil

A partir da exposição referente à teoria da negociação, aprofundam-se, neste tópico de análise, os parâmetros descritivos do Provimento nº 67/2018

¹⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. Corregedoria-Geral de Justiça do Estado da Bahia; Corregedoria das Comarcas do Interior. *Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 21, de 25 de setembro de 2019.*

do Conselho Nacional de Justiça, que são pertinentes para a compreensão dos procedimentos de conciliação e mediação nos serviços notariais e de registro no Brasil. Acredita-se que esta apresentação inaugural proporcione coerência e harmonia para os posicionamentos defendidos nesta pesquisa, principalmente, no que se refere ao aprofundamento posterior a respeito da atuação dos serviços de registro de imóveis a partir do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, de acordo com a Lei nº 13.465/2017, no que tange ao procedimento da usucapião pela via extrajudicial. Com o Provimento nº 67/2018, foi atribuída às serventias extrajudiciais a responsabilidade de aplicação facultativa dos procedimentos de conciliação e mediação, em vista de uma maior pacificação social, solução e prevenção de litígios. Desse modo, mostra-se necessário “balancear o formalismo jurídico com situações que necessitam de um olhar mais contundente do que meramente técnico”,¹⁷ sendo este o propósito sustentado nesta produção ao serem defendidas, de modo integral, as formas consensuais de resolução de conflitos, não apenas pelo prisma originário de defesa exclusiva dos preceitos da conciliação e da mediação, mas também pelo alargamento da concepção e assimilação dos ditames da teoria da negociação, que podem ser agregados nas vias extrajudiciais.

A respeito dos aspectos procedimentais do Provimento nº 67/2018, destaca-se que poderão atuar como partes tanto pessoas naturais absolutamente capazes quanto pessoas jurídicas e entes despersonalizados a que a lei confere capacidade postulatória. A pessoa natural poderá ser representada por procurador, mediante instrumento público ou particular com poderes para transigir e com firma reconhecida. Pessoas jurídicas poderão ser representadas por preposto, com carta de preposição com poderes para transigir e com firma reconhecida, sem necessidade de vínculo empregatício. Da pessoa jurídica, será exigida prova de representação através da exibição dos seus atos constitutivos. As partes também poderão ser assistidas por advogados ou defensores públicos com o devido instrumento de mandato com poderes para o ato. Os direitos disponíveis e os indisponíveis que admitam transação poderão ser objeto de conciliação e de mediação, mas os indisponíveis (desde que transigíveis) deverão ter homologação em juízo.

Quanto ao requerimento, poderão os serviços notariais e de registro disponibilizar um formulário-padrão. A não obtenção de acordo não impedirá que ocorram novas sessões de conciliação ou de mediação. O requerente poderá solicitar a desistência do pedido a qualquer tempo e por escrito, e o pedido será arquivado

¹⁷ MASCARO, Alex Antonio. *Segurança jurídica e coisa julgada*: sobre cidadania e processo. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 60.

e não dependerá de anuência da parte contrária. Ademais, tais técnicas também devem observar os critérios dispostos na Lei nº 13.140/2015. A regulamentação do processo de autorização dos serviços notariais e de registro para a realização de conciliação e de mediação é de incumbência dos núcleos permanentes de métodos consensuais de solução de conflitos (Nupemec) e das corregedorias-gerais de justiça (CGJ) dos estados e do Distrito Federal. Cabe às corregedorias-gerais de justiça manter, em seus *sites*, de forma pública, a listagem dos serviços notariais e de registro autorizados aos procedimentos, deixando indicados os nomes dos conciliadores e mediadores, oportunizando a livre escolha pelas partes.

Tanto a conciliação quanto a mediação passarão pela fiscalização das corregedorias-gerais de justiça e do juiz coordenador do centro judiciário de solução de conflitos e cidadania (Cejusc) da jurisdição a que se encontram vinculados os serviços notariais e de registro. Os núcleos permanentes de métodos consensuais de solução de conflitos conterão um cadastro dos conciliadores e mediadores que estarão habilitados e classificarão os dados referentes às informações relevantes das atuações, como o número de causas e as matérias de atividade, explicitando as que foram bem-sucedidas ou não com a resolução de controvérsias e demais informações relevantes. Caberá ao Nupemec publicar esses dados, pelo menos anualmente, para que a população possa ter conhecimento, bem como servirão para fins estatísticos e avaliativos sobre a conciliação e mediação pelos serviços notariais e de registro. O Provimento nº 67/2018 dispõe, no art. 6º, que somente poderão atuar como conciliadores ou mediadores os que foram formados em curso para o desempenho das funções, nos termos da Resolução nº 125/2010 do CNJ, com a redação dada pela Emenda nº 2, de 8.3.2016, que dispõe sobre a política judiciária nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário.

O curso de formação será custeado pelos serviços notariais e de registro e ofertado tanto pelas escolas judiciais quanto por instituição formadora de mediadores judiciais, conforme dispõe a Lei nº 13.140/2015. Esses conciliadores e mediadores que estiverem autorizados a prestar os serviços deverão, a cada dois anos, contados da autorização, comprovar às corregedorias-gerais de justiça e aos núcleos permanentes de métodos consensuais de solução de conflitos a realização de curso de aperfeiçoamento em conciliação e mediação. Destaca-se que os tribunais de justiça terão a faculdade de credenciar associações, escolas e institutos vinculados aos serviços notariais e de registro não integrantes do Poder Judiciário para realizar esses cursos de formação. Para a presente linha defendida nesta produção, merece destaque o parágrafo único do art. 9º da Resolução nº 67/2018 do CNJ, que dispõe que “Notários e Registradores poderão prestar serviços profissionais relacionados com suas atribuições às partes envolvidas

em sessão de conciliação ou de mediação de sua responsabilidade”.¹⁸ Assim, compreende-se que os profissionais das serventias extrajudiciais podem ser direcionados com o enfoque na resolução efetiva de impugnações nos procedimentos extrajudiciais. Observa-se que a formação e capacitação dos profissionais dos serviços notariais e de registro, em especial a figura do oficial, que tem a abordagem direcionada na presente temática e aprofunda-se na seção seguinte, podem ser direcionadas para a conciliação e mediação.

Considera-se que esse treinamento e aperfeiçoamento poderia ser crucial para a compreensão dos parâmetros que norteiam os ideais defendidos pela teoria da negociação, a fim de que pudessem ser trabalhados com coerência e harmonia na veiculação nos meios conciliatórios ou de mediação, já que se defende, nesta produção, a possibilidade de incorporação dessas estratégias sem alterar as especificidades de cada modalidade de autocomposição. O oficial de registro, a partir de uma capacitação específica, pode estar apto a ensinar soluções diferentes para problemas análogos conforme as demandas apresentadas. A capacitação quanto aos procedimentos conciliatórios e de mediação tem o condão de direcionar, em boa medida, a racionalidade da conduta do oficial de registro, a fim de ser um limitador até mesmo de resoluções arbitrárias.

A segurança jurídica está calcada em três momentos. [...] Sendo a positividade o momento no qual temos o direito posto de forma determinada, estando os pressupostos legais estabelecidos de tal forma que se possa evitar arbitrariedade. Também é necessário que, para que o direito seja seguro, exista uma exequibilidade prática, de forma que os fatos jurídicos, dentro dos limites, contenham o mínimo de erros possíveis. Por fim, também é necessário a estabilidade, de forma que o direito seja perene, não podendo ser alterado com rapidez.¹⁹

Analisa-se que as serventias extrajudiciais podem ser avaliadas como instituições que auxiliam a sociedade em demandas diversas. Pondera-se que suas ações merecem ser direcionadas sob o viés da lei, tanto que o próprio Provimento do CNJ prevê a necessidade de observância dos princípios e regras previstos na Lei nº 13.140/2015, no art. 166 do Código de Processo Civil e no Código de Ética de Conciliadores e Mediadores. Em síntese, expressa-se que a conciliação e a mediação devem ser conduzidas pelos aspectos principiológicos da independência, da

¹⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Corregedoria Nacional de Justiça. *Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017*.

¹⁹ MASCARO, Alex Antonio. *Segurança jurídica e coisa julgada: sobre cidadania e processo*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 71.

imparcialidade, da autonomia da vontade, da confidencialidade, da oralidade, da informalidade e da decisão informada. Aos conciliadores e mediadores, também serão aplicadas as regras de impedimento e suspeição dispostas no Código de Processo Civil, sendo que elas devem ser informadas aos envolvidos e acarretarão a interrupção da sessão. No âmbito dos cartórios de registro de imóveis, reconhece-se o papel fundamental na garantia da segurança, eficácia e autenticidade dos atos, fatos e negócios. Um oficial de registro que consiga adequar e incorporar as técnicas da teoria da negociação na seara dos institutos da conciliação e mediação estará contribuindo para o pleno e adequado exercício dos direitos pelos cidadãos, já que estará coadunado com os ditames da busca pela segurança jurídica por meio de mecanismos jurídicos e processuais que trabalhem com a conciliação de interesses antagônicos em prol de uma “minimização das tensões sociais e a superação das incertezas”.²⁰

A partir do Provimento nº 67/2018, verificou-se que a função do oficial de registro está se aprimorando em prol da resolução de controvérsias, através de ferramentas que solidificam os serviços disponibilizados à sociedade por meio da aplicação dos mecanismos de solução de conflitos nas serventias extrajudiciais. Há de se observar que os preceitos elencados no Provimento nº 67/2018 funcionam como guias na dinâmica e harmônica configuração (na melhor medida possível) dos instrumentos que podem ser usados para resolver as controvérsias no âmbito extrajudicial. Fixadas as premissas iniciais do Provimento nº 67/2018, que denominam a base para a compreensão dos procedimentos de conciliação e mediação na via extrajudicial, acentua-se que a atuação dos serviços notariais e de registro no Brasil não se resume à simples tarefa de alicerçar o conteúdo literal dos textos normativos, sob pena de desconsiderar e subestimar a complexidade fenomênica que se enfrenta na resolução efetiva das controvérsias apresentadas. Desse modo, em seguimento, apresenta-se a atuação dos serviços de registro de imóveis no âmbito da usucapião extrajudicial.

3 O papel de autocomposição do oficial de registro na usucapião extrajudicial

As estratégias e habilidades de negociação podem ser aplicadas nos mais diversos setores, sejam judiciais ou extrajudiciais; assim, trabalhar as associações dos quesitos éticos da negociação, a partir da avaliação do papel de autocomposição do oficial de registro, na usucapião extrajudicial, demonstra-se plenamente

²⁰ MASCARO, Alex Antonio. *Segurança jurídica e coisa julgada: sobre cidadania e processo*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 60.

possível. Desse modo, contempla-se o que dispõe o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça ao estabelecer o destaque para a atuação do registrador de imóveis como conciliador ou mediador entre as partes, ao ser observada a presença de antagonismos ou conflitos entre os interessados envolvidos. As garantias dispostas nos provimentos do CNJ referentes à atuação na via extrajudicial são verdadeiras técnicas inseridas no ordenamento com a finalidade de reduzir a distância estrutural entre a normatividade e a efetividade dos meios conciliatórios e de mediação, possibilitando, assim, uma máxima eficácia na solução consensual de conflitos. Assevera-se que a conciliação e a mediação receberam um maior destaque na perspectiva do Novo Código de Processo Civil. No que tange ao processo extrajudicial da usucapião, de cunho administrativo, ele será presidido pelo oficial de registro de imóveis, que é considerado a autoridade administrativa que analisará o conjunto probatório, deferindo ou indeferindo o pedido ao final da análise do procedimento. Todavia, salienta-se que o registrador deve ater-se somente a questões administrativas, não podendo analisar questões jurídicas mais complexas, máxime envolvendo litígios acerca de direito de propriedade.

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo.²¹

A conciliação e a mediação apresentam-se como técnicas que têm o objetivo de facilitar a solução de conflitos. Desse modo, no âmbito da usucapião extrajudicial, o papel do registrador revela-se de grande valor por tratar-se de um profissional do direito, imparcial e de investidura estatal que pode auxiliar na resolução dos motivos que determinaram a impugnação. De igual forma, destacam-se a conciliação e a mediação, na presente produção, defendendo-se a possibilidade de aplicação e incorporação da teoria da negociação na seara da usucapião extrajudicial. Muitas formas de negociação pressupõem a existência de um agente, que é corriqueiramente comum na área dos grandes negócios. Primeiramente, é necessário compreender-se as relações basilares da agência. “Basicamente, a agência cria um triângulo que envolve um principal, um agente e um terceiro. Por exemplo, os funcionários são agentes que negociam com terceiros em nome de uma empresa (o principal)”.²² Assim como no ramo dos negócios, na relação presente na usucapião extrajudicial, o oficial de registro se encaixaria na função

²¹ BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 22.

²² SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 76.

de agente que pode orientar as partes (a partir das técnicas de negociação) em nome do direito referente ao reconhecimento da aquisição da propriedade diretamente nas serventias de registro de imóveis. Esse posicionamento coaduna-se à visão da propriedade que ultrapassa os anseios individuais e também abarca os interesses sociais e ambientais. Trabalhar as técnicas de negociação a partir do papel de autocomposição do oficial de registro na usucapião extrajudicial é ter, como elemento central, o ser humano, sendo que a efetivação das técnicas de negociação poderia atentar aos diversos interesses que se apresentam quando da discussão da propriedade. Tal consideração favorece a visão do neoconstitucionalismo no âmbito das relações extrajudiciais, visto que:

O neoconstitucionalismo proporcionou, ainda, uma busca pela efetividade dos valores constitucionais, que passaram a ter como elemento central o ser humano. A pessoa é o fim, e o Direito é o meio de atender às suas necessidades. Tem-se na dignidade da pessoa humana um valor e princípio superior, que condiciona o Estado em todas as suas atividades, tais como a de legislar, aplicar o Direito e executar políticas públicas.²³

Na atuação do oficial de registro, está incluída a observância dos ditames constitucionais que dizem respeito à necessidade de a propriedade atender a uma função social. Observa-se que “atribuir função social à propriedade não significa que ela deva atender, exclusivamente, aos anseios da coletividade, mas também, aos interesses do indivíduo, principal função da propriedade”.²⁴ Verificar os anseios do indivíduo reflete o viés de que a propriedade privada também é fundamental na manutenção de direitos civis e políticos, haja vista que “onde não há propriedade privada todo o conjunto de direitos civis e políticos se encontram igualmente ausentes”.²⁵ O direito de propriedade relaciona-se com o exercício do direito à liberdade. “Não há como ser livre sem um espaço próprio no qual a pessoa possa desenvolver sua personalidade, ou sem um ‘patrimônio mínimo’ que permita que as escolhas da vida sejam feitas conforme a consciência de cada um”.²⁶ Nos termos que explana Fiuza,²⁷ a propriedade está relacionada a uma

²³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 35.

²⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 31.

²⁵ ROSENFELD, Denis Lerrer. *Reflexões sobre o direito à propriedade*. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008. p. 197.

²⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 32.

²⁷ FIUZA, César. *Direito civil*. 1. ed. São Paulo: RT, 2014. p. 936.

situação jurídica dinâmica e complexa entre pessoas e coletividade, sendo que são assegurados aos proprietários os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, com o respeito aos direitos da coletividade. Nessa perspectiva, avalia-se a propriedade como um “instrumento de promoção do ser humano, na busca pela felicidade e bem-estar”.²⁸ Entre as formas de aquisição de propriedade a partir da usucapião, em que aqui se destaca a extrajudicial, focaliza-se a atuação do oficial de registro tal como a figura do agente na negociação, sendo que esse aspecto deve perpassar a análise de alguns fatores notórios.

Primeiramente, o registrador faz “uma cuidadosa análise para verificar se o direito assegurado ao terceiro pelo gravame é compatível ou não com a posse que gerou a usucapião”,²⁹ e pode figurar como um bom negociador, haja vista sua maior habilidade no reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado no cartório de registro de imóveis da comarca onde se situa o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado. O oficial de registro de imóveis apresenta, consequentemente, maior experiência necessária para também resolver os casos de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, objeto da presente análise, para além da promoção da conciliação ou mediação entre as partes interessadas. Ademais, o registrador expõe um maior conhecimento técnico no que diz respeito ao procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial e manifesta-se como um terceiro imparcial que não tem nenhum envolvimento pessoal, podendo, assim, distanciar-se do conflito. Por outro viés, o oficial de registro detém autoridade para figurar no âmbito da negociação. No ramo dos negócios, existem três espécies de autoridade que são concedidas aos agentes, podendo ser expressa, implícita ou aparente. Ao registrador garante-se a autoridade expressa para atuação no reconhecimento extrajudicial de usucapião, de acordo com o que dispõe o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), incluído pela Lei nº 13.105/2015. Em vista disso, identifica-se a vinculação expressiva entre o papel de autocomposição do registrador, no pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, com os padrões éticos que despontam em um procedimento que envolve a negociação. Nesse ponto, verifica-se que os padrões éticos também devem ser observados pelo Registrador antes de qualquer processo de negociação, até mesmo quando se refere ao procedimento da usucapião extrajudicial. Ainda no que concerne aos quesitos éticos, destaca-se o cuidado relevante no que se refere à percepção da presença de fraude nas alegações e requerimentos. “A fraude pode ser definida como uma representação falsa (afirmação) de um fato essencial no qual se baseia

²⁸ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 1. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 32.

²⁹ NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 241.

o outro lado. Em outras palavras, é ilegal mentir sobre fatos que o outro lado se apoia durante as negociações”.³⁰ Neste sentido, os direitos do cidadão devem ser garantidos, de modo que seja resguardada a verdade, o conjunto dos interesses das partes, sem que, de qualquer forma, seja possível a ocorrência de eventuais fatos e ou ações que tendam a turvar a lide. Ademais, indica-se a devida atenção com as práticas abusivas.³¹ Além disso, salienta-se quanto à utilização do direcionamento de normas éticas gerais além da lei, que, na presente produção, tenta-se adequar aos casos em que as impugnações do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião ultrapassem os direcionamentos das orientações jurídicas. “Existem outras opções para resolver dilemas éticos durante as negociações”.³² Diante de um caso de impugnação, a atuação do oficial, em vista do cumprimento do seu papel de autocomposição (que, no Provimento nº 65/2017 do CNJ, restringe-se à conciliação e mediação), deve estar fixada não somente nos ditames legais, mas também vinculada aos quesitos éticos gerais, o que direcionará o viés de justiça na seara extrajudicial. Jürgen Habermas prevê que a interação entre os indivíduos, na sociedade, pode gerar consensos através da comunicação: “De um lado, a validade exigida para as proposições e normas transcende espaços e tempos; de outro, porém, a pretensão é levantada sempre aqui e agora, em determinados contextos, sendo aceita ou rejeitada, e de sua aceitação ou rejeição resultam consequências fáticas para a ação”.³³ As consequências fáticas da aceitação e incorporação da teoria da negociação nos institutos da conciliação ou mediação, sem alterar, contudo, as especificidades de cada modalidade de autocomposição, poderão ser reconhecidas na atuação do oficial de registro de imóveis quando se tratar de hipótese de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Pondera-se, assim como defendido pela visão habermasiana, que o agir comunicativo se associa com a garantia da democracia, da liberdade e da interação igualitária entre os sujeitos.

Assim, verifica-se que tal reflexão jurídica demonstra-se pertinente para alcançar os consensos necessários que demandam as impugnações nas vias extrajudiciais. A compreensão do sistema defendido pela teoria da negociação impõe que se visualizem de forma articulada os preceitos da conciliação e da mediação na via extrajudicial, que necessitam ser harmonizados na hora da interpretação e resolução dos litígios apresentados na realidade do mundo fático, no âmbito dos cartórios de registro de imóveis. Considera-se que as técnicas de negociação podem auxiliar no apoio às partes, por meio da garantia de uma maior segurança ao

³⁰ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 54.

³¹ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 56.

³² SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 57.

³³ HABERMAS, Jürgen. *Pensamento pós-metafísico*. 1. ed. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1990. p. 175.

deparar-se com a tentativa de autocomposição pelo oficial de registro. É preciso, dessa forma, ultrapassar os limites de compreensão restritos da conciliação e da mediação, em vista da necessidade de garantir eficiência às partes demandantes. Nessa senda, prossegue-se o estudo em questão a partir da abordagem dos elementos da negociação que poderiam ser incorporados no procedimento da usucapião extrajudicial.

4 Elementos da negociação para a usucapião extrajudicial

As negociações ocorrem em diversos setores da sociedade, podendo esse mecanismo ser considerado a chave para o sucesso nos negócios; assim, partindo-se desse pressuposto, considera-se que seus elementos podem ser aderidos no procedimento da usucapião extrajudicial. As habilidades de negociação têm o condão de gerar avanços na seara da resolução de negócios. Entre os estágios da negociação, citam-se: I – preparação: planejamento estratégico; II – negociação: uso de táticas-chave de sucesso; III – acordo; IV – execução e avaliação. Assevera-se que cada um desses estágios visa a analisar as principais questões que circundam um procedimento de negociação. Verifica-se que a busca pelo atendimento de uma zona de acordo potencial pode aprimorar o desempenho do oficial de registro quando se tratar de hipótese de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.³⁴ Considera-se que a atuação do registrador deve ser avaliada como bem-sucedida ao associar os elementos de negociação nos procedimentos extrajudiciais.

Para isso, assim como na negociação, para atingir os resultados de acordos satisfatórios na resolução da demanda, o oficial terá que fazer uso de estratégias e táticas específicas. Referenda-se, neste sentido, que, entre as estratégias, deve-se buscar a “melhor alternativa para um acordo negociado”, que em inglês tem a sigla BATNA.³⁵ A tomada de decisão quanto a um possível acordo cabe às partes, todavia, reconhece-se que alguns pontos essenciais da negociação podem ser aqui aplicados na seara do procedimento da usucapião extrajudicial, como: deixar as partes confortáveis ao expor todas as suas impugnações; demonstrar os benefícios das técnicas de negociação, principalmente no que se refere aos custos com uma posterior demanda judicial, caso persista o litígio; orientar quanto às recompensas de um acordo que pode vir a favorecer ambos os polos de discussão. Na seara do Novo Código de Processo Civil (NCPC), depara-se com o disposto

³⁴ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 54.

³⁵ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 15.

no art. 3º, que expressa: “Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito”, que, por sua vez, segue o indicativo constitucional que prevê, no art. 5º, inc. XXXV, que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. De acordo com o que é pronunciado no NCPD, pode ser percebida uma maior amplitude no que concerne à prestação jurisdicional. No que diz respeito à função jurisdicional, esta revela o dever do Estado em lidar com os conflitos e, assim, dirimi-los. Tal função abarca as modalidades de Chiovenda de atividade substitutiva:

Pode definir-se jurisdição como a função do Estado que tem por escopo a atuação da vontade concreta da lei por meio da substituição, pela atividade de órgãos públicos, da atividade de particulares ou de outros órgãos públicos, já no afirmar a existência da vontade da lei, já no torná-la, praticamente, efetiva.³⁶

Somam-se a isso as disposições de Carnelutti ao tratar sobre a resolução de litígios e o papel do direito na atuação em vista da solução pacífica de conflitos, sendo adotada como embasamento a busca pelo interesse coletivo.

A influência que faz desdobrar o interesse externo para determinar a composição espontânea dos conflitos nem é pequena, nem pode ser desprezada. Pelo contrário, uma observação profunda sobre os regimes dos conflitos interindividuais, intersindicais e internacionais parece-me que deve levar a comprovar que, à medida em que a civilização progride, há menos necessidade do Direito para atuar a solução pacífica do conflito, não apenas porque cresce a moralidade, como também, e mais por tudo, porque aumenta a sensibilidade dos homens perante o supremo interesse coletivo.³⁷

Neste sentido, pode ser estabelecido que o viés do NCPD segue uma apreciação jurisdicional que ultrapassa a seara do Poder Judiciário para a resolução dos conflitos, haja vista os dispositivos que passaram a ser pautados na cooperação das partes. Quanto à tratativa da jurisdição de modo não restrito à função estatal:

A composição de litígios e a tutela de interesses particulares podem ser exercidas por outros meios, por outros órgãos, como os órgãos internos de solução de conflitos, estruturados dentro da própria Administração

³⁶ CHIOVENDA, Giuseppe. *Instituições de direito processual civil*. 3. ed. Campinas: Bookseller, 2002. v. II. p. 8.

³⁷ CARNELUTTI, Francesco. *Sistema de direito processual civil*. 2. ed. São Paulo: Lemos e Cruz, 2004. p. 63.

Pública, compostos de agentes dotados de efetiva independência, e até por sujeitos privados, seja por meio de arbitragem, seja pela justiça interna das associações.³⁸

Todavia, ressalta-se que tal posicionamento não tem o condão de desqualificar a jurisdição da figura do Estado, em que permanecem as variações em graus de subordinação, como exemplo, em prol do cumprimento de decisões não estatais. O exercício da função jurisdicional pode também ser exercido por outros órgãos do Estado ou até mesmo por agentes privados:

Mas a temática daquilo a que chamei a “terceira onda” vai muito mais além dessas formas de simplificação dos procedimentos e dos órgãos de justiça. Muito importante é a substituição da justiça contenciosa por aquela que denominei de justiça coexistencial, isto é, baseada em formas conciliatórias.³⁹

O princípio da inafastabilidade da jurisdição não pode ser restrito à seara do Judiciário, mas abarca, também, a abertura para a solução de controvérsias no âmbito privado. Diante desse panorama, reflete-se a necessidade de observar os limites e as incapacidades do Estado perante uma análise crítica, que permita a emergência de respostas, que representem as transformações político-jurídicas que sejam indispensáveis para a sociedade atual.⁴⁰ A atuação de um terceiro perante os conflitos apresentados também deve ser dotada de independência e imparcialidade. Na presente produção, ela se encontra centrada na figura do oficial de registro na atuação perante a usucapião extrajudicial. Neste sentido, não se afasta a relevância da prestação pela via judicial no que diz respeito à usucapião, mas se objetiva ressignificar e aprimorar o procedimento extrajudicial, de modo que o registrador, ao deparar-se com algum caso de impugnação, possa adotar os meios conciliatórios ou de mediação de forma que sejam realmente efetivos, a partir da proposta da incorporação das técnicas da teoria da negociação, sem, contudo, alterar as especificidades de cada modalidade de autocomposição. Compreende-se que a via judicial deve estar aberta, mas não necessita ser o caminho restrito para a solução de controvérsias. Defende-se, na produção, a

³⁸ GRECO, Leonardo. *Instituições de processo civil*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. I. p. 70.

³⁹ CAPPELLETTI, Mauro. Problemas de reforma do processo nas sociedades contemporâneas. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, n. 318, 1992. p. 123-124.

⁴⁰ CALDAS, Camilo Onoda Luiz. *A teoria da derivação do Estado e do direito*. 2013. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. p. 12.

subsidiariedade do Poder Judiciário no procedimento da usucapião extrajudicial em casos de impugnação:

Ousa-se afirmar que desde a edição da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) já se apontava para a desjudicialização dos ritos presentes nessa lei, ou seja, para os casos de procedimentos que não necessitavam de atividade decisória judicial para existir, mas há ingerência estatal para lhes assegurar segurança jurídica, e atribuir-lhes oponibilidade *erga omnes* [...] Assim, em 1973, com a aprovação da Lei de Registro Públicos (LRP - Lei 6.015), buscou-se a unificação dos procedimentos que não precisavam ter cunho decisório jurisdicional para produzir efeitos contra terceiros, de modo que nessa seara, há muito já se exerce jurisdição voluntária extrajudicial. [...] O CPC/2015 se manteve nessa linha e acrescentou novas hipóteses de desjudicialização. O art. 1.071 autoriza a desjudicialização do procedimento de usucapião. A postulação pode ser dirigida diretamente o Cartório do registro de imóvel, incorporando-se o rito para a usucapião na lei de registros públicos (Lei n. 6.015/73, art. 216-A). No caso de se judicializar a usucapião, não há mais previsão de rito específico, devendo seguir o procedimento comum.⁴¹

Assevera-se que a efetividade e a celeridade da prestação jurisdicional encontram óbices devido à superlotação com demandas que poderiam ser solucionadas na via extrajudicial. “Não é compatível com as modernas teorias sobre o Estado Democrático de Direito a ideia de que o processo em juízo seja a forma preferencial de solução de controvérsias”.⁴² Verifica-se que a usucapião extrajudicial apresenta um panorama significativo de aplicação, tendo em vista sua aproximação com a realidade corrente de muitas localidades em que a obtenção do título de propriedade desponta como um objeto raro. O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião veio no sentido de facilitar a aquisição da propriedade, de forma que ultrapassa o apego burocrático restrito da via judicial.

É inegável que, como visto acima, o papel do Registrador, em tempos de jurisdição contemporânea, reveste-se de enorme relevância, ao

⁴¹ PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; STANCATI, Maria M. S. Martins. A resignificação do princípio do acesso à justiça à luz do art. 3º do Código de Processo Civil de 2015. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 254, abr. 2016. p. 325-326.

⁴² PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; STANCATI, Maria M. S. Martins. A resignificação do princípio do acesso à justiça à luz do art. 3º do Código de Processo Civil de 2015. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 254, abr. 2016. p. 324.

substituir a tradicional resposta judicial, solucionando conflitos de maneira mais célere e mais próxima do cidadão. Tal proximidade, aliás, justifica outras funções, como a de buscar, prioritariamente, a solução consensual do imbróglio.⁴³

Diante disso, o registrador não apenas pode esclarecer sobre os requerimentos, mas também adotar a postura conciliatória nas complicações que se apresentarem. Assim, desperta-se para a adoção dos elementos da negociação na tentativa do registrador de promoção tanto da conciliação quanto da mediação. A figura do oficial de registro como um agente ativo na dinâmica da usucapião pode orientar e direcionar a atuação das partes para a efetivação do direito em sede extrajudicial. Por conseguinte, explicita-se que, dentro dos elementos da negociação, demonstra-se imprescindível perceber quais os aspectos que circundam o contexto fático da discussão. Assim, ressaltam-se três pontos a serem verificados: I – é uma negociação baseada em posição ou interesse? II – A negociação implica formalizar acordos ou resolver uma disputa? III – É uma negociação intercultural?⁴⁴ Quanto ao primeiro ponto, sublinha-se que a negociação tradicionalmente restava restrita em posições, em que cada polo fixava seu posicionamento, o que acirrava a permanência de um litígio. Contudo, em muitas situações, a autocomposição pode obter uma solução que favoreça ambas as partes, nas hipóteses em que se podem ultrapassar as posições e explorar os interesses subjacentes. “Ao ir além das posições e identificar interesses subjacentes, chegamos a um acordo que beneficia as partes, sem prejudicar o outro”.⁴⁵ Neste sentido, Siedel aponta que, em uma negociação, cada parte já inicia com uma posição fixada, todavia, o autor indica que cada litigante possa procurar seus interesses subjacentes ao questionar-se o porquê de tal irresignação. Porém, em uma negociação, pode ocorrer de as partes não se depararem com interesses, desse modo, deve adequar-se a análise para a negociação com base em posições. Aponta-se como ponto essencial, desse modo, aferir se haverá interesses ou apenas posições rígidas. “Mesmo quando você pensa que é uma negociação baseada em posição, você deve tentar procurar interesses subjacentes. Se você não conseguir encontrar esses interesses, a sua negociação é posicional”.⁴⁶

O segundo ponto diz respeito ao aspecto de se a decisão de negociar envolve fazer um acordo ou resolver uma disputa. Assim, uma negociação pode consistir

⁴³ PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; STANCATI, Maria M. S. Martins. A resignificação do princípio do acesso à justiça à luz do art. 3º do Código de Processo Civil de 2015. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 254, abr. 2016. p. 348-349.

⁴⁴ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 22.

⁴⁵ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 22.

⁴⁶ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 25.

em fazer um acordo, que olha para o futuro da relação entre os litigantes, o que revela que “a ênfase está na resolução de problemas e na identificação de interesses das partes”.⁴⁷ Ou, ao contrário, uma resolução pode estar baseada em disputas, em que se tende a olhar para o passado – esse aspecto é focado em posições e reivindica a demanda de forma adversária. “Embora a diferença entre fazer acordos e resolver disputas afete a estratégia de negócios, a resolução de disputa pode ser convertida em uma negociação baseada em interesses”.⁴⁸ Siedel aponta que a teoria da negociação pode aprimorar a resolução satisfatória de uma demanda da melhor forma possível para ambas as partes, defendendo a via extrajudicial “ao invés de deixar o tribunal determinar quem ganha e quem perde, que é um ‘jogo de soma zero’. Ambos os lados podem ganhar através de um plano estratégico”.⁴⁹ Destacam-se alguns procedimentos para a resolução de disputas:

I - Evitar. Como o nome indica, o conflito pode ser resolvido quando uma das partes evita a disputa, cedendo ao outro lado. II - Mediação. A mediação é muito parecida com a negociação, exceto pela particularidade de que há uma terceira pessoa, o mediador, que auxilia as partes a resolver o conflito. Pense na mediação como uma negociação assistida. III - Arbitragem. A arbitragem também envolve uma terceira pessoa, mas, ao contrário da mediação, essa pessoa tem autoridade para tomar uma decisão. Em um processo típico de arbitragem, as partes litigantes devem acatar a decisão. IV - Litígio. Assim como acontece com a arbitragem, a terceira pessoa (nesse caso o juiz) deve chegar a uma decisão. Ao contrário da arbitragem, os processos são públicos. V - Poder. As partes que se encontram em uma posição de poder podem forçar o outro lado a fazer o que eles querem primeiro.⁵⁰

A partir da verificação desses aspectos, enfatiza-se que deve prevalecer, em um cenário de controvérsias, a conversão da resolução de uma disputa em uma negociação para chegar-se a um acordo, a partir dos interesses subjacentes de cada polo litigante. Ademais, apresenta-se o terceiro ponto, que trata da percepção da negociação com envolvimento interculturais, devido à multiculturalidade que as partes podem apresentar, mesmo que estejam presentes na mesma localidade. Por isso, também devem ser percebidos e considerados, em uma auto-composição, os desafios de determinadas variações dentro de uma cultura, que podem influenciar a resolução das controvérsias (os aspectos que dizem respeito

⁴⁷ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 26.

⁴⁸ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 26.

⁴⁹ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 28.

⁵⁰ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 28-29.

ao estilo de negociação e aos valores e crenças devem crescer simultaneamente em uma negociação com diferenças culturais entre as partes). Por esse ângulo, indica-se que sejam avaliados ambos os estilos de negociação entre as partes. “Isto irá focar as medidas necessárias para a negociação intercultural”.⁵¹ Cumpre, nessa perspectiva, estabelecer a imprescindibilidade da efetivação de direitos pela via extrajudicial, atentando-se, na presente construção, ao reconhecimento extrajudicial da usucapião. O oficial de registro, como um instrumento de auto-composição perante as demandas da população, pode atuar de maneira positiva na resolução de conflitos. Observa-se que os elementos da negociação podem harmonizar-se com a nova sistemática processual civil que foi extensível para a via extrajudicial, nos casos em que se apresentam impugnações do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. A associação desses elementos na atuação do registrador pode aprimorar e desvendar uma aproximação com as partes, que são os destinatários finais do seu serviço. Percebe-se que tal associação, em prol da zona de acordo potencial, com os litigantes manifesta, de forma concreta, o princípio da cooperação em sede extrajudicial. À vista disso, prossegue-se a produção a partir da exposição das técnicas de negociação que podem ser implementadas na usucapião extrajudicial.

As técnicas de negociação difundidas por George Siedel estão presentes na obra *Negociação rumo ao sucesso: estratégias e habilidades essenciais*, que consagra o que foi exposto nos aspectos de análise anteriores, de forma que a teoria da negociação seja exclusivamente, neste tópico de análise, considerada uma possibilidade de (re)interpretação e (re)compreensão do sistema de resolução de controvérsias como um todo, e não apenas pelo prisma restrito dos ditames da conciliação e mediação. Tomam-se as premissas de George Siedel por apresentarem aspectos inovadores para o atual debate que consagra a possibilidade de incorporação das estratégias da teoria da negociação nos meios conciliatórios ou de mediação, expressos no art. 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ. Em um cenário de intensas mudanças, desponta a figura do Poder Judiciário como um sustentáculo de pacificação falho. É com atenção aos anseios populares que a teoria da negociação destaca a relevância do conhecimento das partes na seara extrajudicial. De acordo com essa teoria, a conexão que deve ser realizada e percebida entre os litigantes tem uma grande influência na resolução satisfatória das impugnações. “Estudos realizados por pesquisadores de Harvard e da Universidade de Chicago concluíram que apertos de mão no início das negociações promovem a cooperação entre os negociadores e reduz a mentira”.⁵²

⁵¹ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 34.

⁵² SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 69.

No que tange às fontes de poder, Siedel explica que o desenvolvimento do poder que um litigante impõe sobre o outro tem grande influência das informações gerais que se possui a respeito da parte contrária. “O sucesso da negociação depende mais em fazer perguntas e colher as informações do que a persuasão”.⁵³ Esse é um quesito muito relevante a ser adotado no procedimento extrajudicial da usucapião. Por essa via, o oficial de registro pode alcançar bons resultados de modo que se evite a judicialização diante da presença de controvérsias. O registrador não tem a função de persuadir as partes para a obtenção de um acordo, contudo, ele pode aprimorar o alcance de informações que geraram a impugnação em prol da satisfação da demanda. “Para ‘receber’ informações, os negociadores devem não só fazer as perguntas; eles devem ouvir atentamente as respostas. A capacidade de ouvir distingue os negociadores espertos do resto, além de ser uma importante habilidade de liderança”.⁵⁴ O oficial de registros, como aquele que vai comandar e promover o reconhecimento extrajudicial da usucapião, deve adequar sua atuação prática de modo que possa estar atento às respostas dos litigantes e, assim, alcançar, de forma habilidosa, o saneamento das controvérsias.

Como estratégias de poder que são construídas em uma negociação, Siedel⁵⁵ destaca que devem ser verificados os seguintes aspectos: I – constatar a zona de melhor alternativa para um acordo negociado – BATNA – dos polos litigantes a partir da formulação de perguntas; II – as respostas dos questionamentos podem revelar o quão poderosa cada parte pode ser e, assim, sobrepor-se ao polo mais vulnerável; III – nem sempre o BATNA (zona de melhor alternativa para um acordo negociado) será exposto. As respostas variarão a depender da força das alternativas de negociação. Demonstra-se que as escolhas quanto à objetividade e clareza sobre a melhor alternativa para um acordo das partes dependerão de quão sólida são as alternativas, pois, se forem fracas, geralmente, tendem a ser escondidas; IV – algumas partes tentam enfraquecer as alternativas do outro polo em vista de aumentar o seu poder e angariar mais força em um acordo que lhes satisfaça. Desse modo, apura-se que as estratégias de poder em uma negociação podem tornar-se muito complexas. Em determinados casos, haverá uma instabilidade resultante de várias possibilidades de acordos que poderiam vir a existir. Assim, sobressai-se a vultosa pertinência do papel do oficial de registro na figura de um instrumento de autocomposição, que pode desenvolver o trâmite dos procedimentos, que, na presente produção, concentra-se na usucapião extrajudicial, fixado na orientação da atuação das partes de acordo com os princípios da cooperação e

⁵³ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 70.

⁵⁴ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 71.

⁵⁵ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014.

confiança. Um ponto essencial a ser concretizado diz respeito à elucidação sobre equidade e igualdade entre os polos, o que pode vir a traduzir-se na formação de um senso de justiça na resolução das impugnações que se apresentarem.

Com referência às ferramentas psicológicas que podem estar presentes em uma negociação, aponta-se que elas merecem uma análise especial, tendo em vista sua importância e grande influência no deslinde da controvérsia. Em uma negociação, a tomada de decisão das partes envolve uma série de fatores, entre os quais Siedel destaca a percepção do custo-benefício que envolve o complexo e incerto cenário da autocomposição. Neste sentido, citam-se algumas ferramentas da teoria da negociação que podem ser incorporadas nos meios conciliatórios ou de mediação na via extrajudicial. A primeira é não pressupor o conflito. A segunda ferramenta trata dos casos em que se desvaloriza o outro polo e seus requerimentos, sem se levar em consideração as possíveis vantagens de reconhecer o direito do outro litigante. A terceira consiste em definir um ponto de referência para desenvolver uma estratégia de negociação. A quarta ferramenta é estabelecer confiança. O quinto ponto alude à imprescindibilidade da formulação de perguntas que refletem diretamente nas decisões. O sexto consiste em verificar e atentar para além da informação facilmente disponível. O sétimo é cuidar as armadilhas. Em oitavo, atenção com a agitação competitiva. “Isso pode surgir quando há uma intensa rivalidade entre dois indivíduos que estão no centro das atenções”,⁵⁶ e, em nono lugar, atenção com a perspectiva dos polos litigantes. Décimo: é preciso estimular a retribuição, que, aqui, associa-se à reciprocidade ordenada pelo oficial para a satisfação das impugnações no procedimento extrajudicial. Décimo primeiro: pode ser usado o princípio do contraste que se entrelaça com a exposição do procedimento extrajudicial, contrastando-o com a via judicial, principalmente nos reflexos com os custos processuais e a morosidade do Judiciário.

Por fim, na via extrajudicial, demonstra-se relevante a adoção de uma perspectiva panorâmica das demandas apresentadas perante o oficial de registro. “Em uma negociação, é importante ter uma perspectiva panorâmica em mente, mesmo quando você está imerso nos detalhes”.⁵⁷ Na atualidade, não é raro a apresentação de questões intrincadas diante de “intermináveis e confusas regulamentações sobre a matéria”.⁵⁸ Portanto, compreende-se a necessidade de serem utilizados mecanismos que se adaptem à nova realidade, que, por sua vez, demanda ajustes concernentes ao processo conciliatório.

⁵⁶ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 99.

⁵⁷ SIEDEL, George. *Negociação rumo ao sucesso*. 1. ed. Michigan: Van Rye Publishing, 2014. p. 108.

⁵⁸ MASCARO, Alex Antonio. *Segurança jurídica e coisa julgada*: sobre cidadania e processo. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 62.

Conclusão

A designação da teoria da negociação para o âmbito da usucapião extrajudicial indica uma amplitude da interpretação referente às formas de resolução efetiva de controvérsias, principalmente no que diz respeito à capacidade do oficial de registro na condução das impugnações. É possível a incorporação das estratégias da teoria da negociação nos meios conciliatórios ou de mediação, sem alterar as especificidades de cada modalidade de autocomposição. Para se evitar quaisquer alegações de influência instável do oficial de registro na resolução efetiva das impugnações no âmbito do procedimento extrajudicial da usucapião, demonstrou-se possibilidade de realização concreta dos preceitos da teoria da negociação nos atos extrajudiciais mais relevantes na atuação prática. Destacou-se a abordagem ética no âmbito da teoria da negociação, sendo um passo estratégico de êxito para as conciliações. Diante de certos impasses interpretativos, entre as variáveis da confiança e honestidade perante as partes, desponta a figura do oficial de registro como aquele capaz de conduzir à solução de conflitos. Revelou-se como de grande notoriedade a necessidade de regulamentação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, haja vista sua ainda restrita aplicação prática. O procedimento da usucapião extrajudicial veio, de modo recente, apresentar um cenário novo para os serviços notariais e registrais. Dessa forma, acredita-se que sua implementação merece associar tradicional judicialização à utilização de técnicas de facilitação de solução de conflitos. Por esse ângulo, apresentou-se o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que veio estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis. Compreendeu-se que o direcionamento do princípio da cooperação processual do Novo Código de Processo Civil estendeu-se para a sede extrajudicial, de modo que a atuação entre o registrador e as partes viesse a ser coparticipativa. Tal provimento abreviou grandes discussões concernentes à viabilidade do procedimento extrajudicial da usucapião. O referido provimento viabilizou uma maior segurança à via administrativa, tendo em vista que orientou e conduziu o caminho da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro.

No que tange à possibilidade de efetivação das técnicas de negociação no procedimento da usucapião extrajudicial, devido à harmonia que se faz presente entre o disposto no art. 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ com a teoria da negociação adotada na esfera administrativa, apresentou-se que, no processo de tomada de decisão das partes perante um procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião em que se fizer presente algum caso de impugnação, a atuação do oficial, em vista do cumprimento do seu papel de autocomposição (que no Provimento nº 65/2017 do CNJ se restringe à conciliação e mediação),

deve estar fixada não somente nos ditames legais, mas também vinculada aos quesitos éticos gerais, o que direcionará o viés de justiça na seara extrajudicial. A teoria da negociação pode ser reconhecida na atuação do oficial de registro de imóveis quando se tratar de hipótese de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, em que o registrador tentará promover a conciliação e a mediação entre as partes interessadas. As técnicas de negociação podem auxiliar no apoio às partes por meio da garantia de uma maior segurança ao deparar-se com a tentativa de autocomposição pelo oficial de registro. As premissas dispostas na produção, quanto à teoria da negociação, podem vir a enfatizar a tendência fundamental de direcionamento do comportamento dos registradores, no sentido de que suas atuações explorem a solução consensual dos conflitos que se fizerem presentes no procedimento extrajudicial da usucapião. Veiculou-se, portanto, a possibilidade de incorporação das estratégias da teoria da negociação nos meios conciliatórios ou de mediação (expressos no art. 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ), sem alterar as especificidades de cada modalidade de autocomposição, no intuito de direcionar a atuação do oficial de registro com enfoque na resolução efetiva das impugnações no âmbito do procedimento extrajudicial da usucapião.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

CALDAS, Camilo Onoda Luiz; CARRARO, Guilherme Streit. Soluções alternativas de controvérsias e cartórios de registros de imóveis: autocomposição na hipótese de usucapião extrajudicial. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 30, p. 61-91, out./dez. 2021. DOI: 10.33242/rbdc.2021.04.004.

Recebido em: 28.02.2021

Aprovado em: 28.04.2021