CNJ: Ofícios de Registro Devem Negar Usucapião por Arbitragem

escrito por Dr. Ademilson Carvalho Santos | junho 28, 2025

A recente decisão do CNJ define que o usucapião não pode ser resolvido por arbitragem, estabelecendo que questões de posse devem ser tratadas na Justiça. Essa mudança traz mais segurança jurídica, protegendo os direitos dos possuidores de imóveis. Além disso, a publicidade é fundamental no processo de usucapião, pois garante que a posse seja conhecida e reconhecida, evitando conflitos futuros.

A recente decisão do CNJ traz à tona um tema complexo: o **usucapião**. Neste artigo, vamos explorar por que ofícios de registro devem recusar usucapião por meio de arbitragem.

O que é Usucapião?

Usucapião é um termo jurídico que se refere ao direito de adquirir um imóvel por meio da posse contínua e de boa-fé. Isso significa que, se uma pessoa vive em uma propriedade e a utiliza de maneira pacífica e sem contestação por um determinado período de tempo, ela pode reivindicar a propriedade desse imóvel.

A duração necessária para que o usucapião seja validado pode variar. Existindo, por exemplo, o usucapião ordinário, que exige a posse por 10 anos, ou o usucapião extraordinário, que

pode ser solicitado após 15 anos de posse, independentemente de título ou de boa-fé.

É importante mencionar que para a usucapião ocorrer, a posse deve ser mansa, pacífica e sem oposição. Se houver contestação ou se o possuidor for processado, esse reconhecimento pode ser dificultado. Além disso, a posse precisa ser contínua, ou seja, não pode haver interrupções durante o período exigido pela lei.

O **usucapião** é uma forma de garantir que imóveis que estão sendo utilizados sejam formalmente reconhecidos como propriedade dos possuidores, promovendo a segurança jurídica tanto para o antigo proprietário quanto para o novo.

Decisão do CNJ sobre Arbitragem

A decisão do CNJ sobre a usucapião e a arbitragem é bastante significativa. O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) decidiu que a usucapião não pode ser resolvida por meio de arbitragem. Isso significa que as disputas sobre a posse de um imóvel devem ser resolvidas na Justiça comum.

O **CNJ** argumenta que a usucapião envolve questões de direito real, que são complexas. Portanto, não é adequado que esse tema seja tratado em arbitragem. A arbitragem é um método mais ágil, mas nem sempre é a melhor escolha para questões que afetam direitos fundamentais.

Além disso, essa decisão tem implicações importantes para os tribunais. Eles terão que lidar com mais casos de usucapião, o que poderá entupir o sistema judiciário. É preciso que os órgãos competentes se preparem para esse aumento na demanda.

Essa determinação também traz mais segurança jurídica. Os possuidores de imóveis que reivindicam a usucapião agora podem contar com o respaldo do Judiciário para resolver suas questões. Isso é essencial para garantir a estabilidade das

relações de propriedade.

Implicações da Negativa nos Registros

A negativa dos ofícios de registro sobre o usucapião traz várias implicações importantes. Primeiro, ela garante que as questões de posse sejam decididas na Justiça. Isso ajuda a evitar erros na legitimação da propriedade que poderiam afetar muitos cidadãos.

Outra implicação é a segurança jurídica. Com a recusa do registro por meio da arbitragem, os direitos dos possuidores ficam mais protegidos. Eles têm a certeza de que sua situação será analisada de forma adequada e legal.

Além disso, essa decisão pode gerar um aumento no número de processos judiciais. Com mais pessoas buscando reconhecimento de usucapião na Justiça, os tribunais terão que se preparar para um volume maior de trabalho.

As partes envolvidas em disputas de posse devem estar cientes que a solução agora deve ser buscada nos fóruns competentes. Essa mudança pode afetar o tempo de resolução de conflitos, mas também pode garantir que direitos fundamentais sejam respeitados.

Por fim, essa negativa pode estimular uma maior agressividade nos acordos e nas negociações. Os possuidores podem sentir mais necessidade de formalizar suas posse antes de buscar um processo judicial.

Importância da Publicidade em Usucapião

A publicidade é um aspecto crucial quando se trata de **usucapião**. Isso porque a divulgação da posse é essencial para

garantir os direitos dos possuidores. Quanto mais pessoas souberem sobre a posse do imóvel, menores são as chances de conflitos.

Ao tornar a situação pública, o possuidor mostra que está utilizando aquela propriedade de forma contínua. Isso pode ajudar a evitar ações judiciais de antigos proprietários que podem não estar cientes da nova situação.

Além disso, a publicidade ajuda a garantir a segurança jurídica. Ela permite que todos os interessados possam ter conhecimento dos direitos e situações jurídicas relacionadas àquela propriedade. Isso cria um ambiente mais transparente e justo.

O registro da posse em cartório é um exemplo de como a publicidade é aplicada. Este registro é uma forma oficial de reconhecer a posse e é um passo importante para quem deseja formalizar a usucapião.

Portanto, entender a importância da publicidade em usucapião é fundamental. Isso não só oferece proteção ao possuidor, mas também facilita a resolução de possíveis disputas futuras.

Conclusão

Em resumo, a **decisão do CNJ** sobre usucapião e arbitragem traz mudanças significativas. A negativa do registro por meio da arbitragem fortalece a segurança jurídica para os possuidores. Isso garante que disputas sobre posse sejam tratadas na Justiça, proporcionando uma análise adequada dos casos.

A publicidade também se mostra essencial nesse contexto, pois garante que os direitos dos possuidores sejam reconhecidos por todos. A publicidade ajuda a evitar conflitos e traz transparência para as relações de propriedade.

Assim, conhecer as regras sobre usucapião, as implicações da negativa de registros e a importância da publicidade é

essencial para quem busca proteger seus direitos sobre um imóvel. Ao estar bem informado, o possuidor pode agir de forma mais segura e eficaz.

FAQ – Perguntas Frequentes sobre Usucapião e Arbitragem

O que é usucapião?

Usucapião é o direito de adquirir a propriedade de um imóvel por meio da posse contínua e de boa-fé por um determinado período.

Qual a importância da decisão do CNJ sobre usucapião?

A decisão do CNJ garante que disputas de usucapião sejam tratadas na Justiça comum, evitando a arbitragem para essas questões complexas.

Por que a publicidade é importante em casos de usucapião?

A publicidade é essencial para assegurar que todos os direitos sobre um imóvel sejam conhecidos e reconhecidos, evitando conflitos futuros.

Como funciona o processo de usucapião?

O processo envolve a comprovação da posse contínua e pacífica do imóvel durante um prazo estabelecido por lei, que varia conforme o tipo de usucapião.

Quais são os efeitos de uma negativa de

registro de usucapião?

Uma negativa de registro significa que as questões de posse precisarão ser resolvidas dentro da Justiça, trazendo mais segurança jurídica para os envolvidos.

Que tipos de usucapião existem?

Existem diferentes tipos de usucapião, como o usucapião ordinário, que exige 10 anos de posse, e o usucapião extraordinário, que requer 15 anos.

Fonte: www.conjur.com.br