



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE DE SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI nº 13.465/2017¹

Júlya dos Santos Silva²

Geraldo Miranda Pinto Neto³

RESUMO: O presente artigo científico tem como tema a usucapião extrajudicial inserida dentro de um contexto geral que consiste na possibilidade de reconhecimento da posse e aquisição da propriedade do preenchimento dos requisitos legais exigidos, sem a necessidade da propositura de uma ação judicial para tanto, garantindo que tal direito seja melhor compreendido e aplicado na prática. A partir da análise da Lei nº 13.465/2017, pautamos a sua efetividade, sendo tal pesquisa de cunho analítico-interpretativa com a pretensão de investigar como se constitui a configuração de usucapião extrajudicial. Ao decorrer deste, é necessário trazer conceitos relevantes para melhor compreensão do instituto de usucapião, sendo tais, como, a diferença entre os conceitos de posse e propriedade, assim como as modalidades de usucapião reconhecidas por nosso sistema brasileiro. Nesse sentido, esse estudo pretende contribuir com a segurança e a agilidade dos procedimentos que se relacionam ao direito real do indivíduo, visando uma melhor compreensão desse processo.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião. Extrajudicial. Efetividade. Procedimentos.

ABSTRACT: This scientific article has as its theme the extrajudicial adverse possession inserted within a general context that consists of the possibility of recognition of possession and acquisition of property by fulfilling the required legal requirements, without the need to file a lawsuit for that purpose, ensuring that such law is better understood and applied in practice. Based on the analysis of Law No. 13,465/2017, we base its effectiveness, being such research of an analytical-interpretative nature with the intention of investigating how the configuration of extrajudicial adverse possession is constituted. In the course of this, it is necessary to bring relevant concepts for a better understanding of the institute of adverse possession, such as the difference between the concepts of possession and property, as well as the types of adverse possession recognized by our Brazilian system. In this sense, this study intends to contribute to the safety and agility of the procedures that relate to the real right of the individual, aiming at a better understanding of this process.

KEYWORDS: Usucapion. Extrajudicial. Effectiveness. Procedures.

¹ Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado ao Curso de Direito da Faculdade de Jussara/FAJ, como parte obrigatória para obtenção do Grau de Bacharel em Direito.

² Graduanda do Curso de Direito da Faculdade de Jussara. Correio eletrônico: jullyadss1@gmail.com

³ Professor do Curso de Direito da Faculdade de Jussara (FAJ), Doutorando em Sociologia e Direito pela Universidade Federal Fluminense (UFF). Mestre em Direito, Estado e Constituição pela Universidade de Brasília (UnB). Graduado em Direito pela Universidade Federal de Goiás (UFG). Correio eletrônico: neto.gmpn@gmail.com

1 INTRODUÇÃO

A proposta de estudo sobre o tema usucapião extrajudicial trata de seu contexto geral que consiste na possibilidade de realizar o procedimento de usucapião sem a necessidade da propositura de uma ação judicial, desde que sejam preenchidos os requisitos legais exigidos, assim como o reconhecimento da posse.

Com o fim de alcançar o objetivo, delimitou-se o tema em “Usucapião Extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017”. Assim como no Brasil, o país de Portugal vem passando por um processo de desjudicialização de seus procedimentos, vindo daí a influência para a usucapião extrajudicial no Brasil.

O procedimento é efetuado pelas serventias extrajudiciais, constituída de uma atuação conjunta entre o Tabelionato de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que se situa o imóvel objeto, contendo consigo a promessa de celeridade, segurança e efetividade para as partes interessadas (SHIMADA, 2018).

A partir da Lei nº 11.977/2009, que trata do programa Minha Casa Minha Vida, houve a implantação do procedimento de usucapião através da via administrativa no Brasil. Entretanto, com a chegada do atual Código de Processo Civil em 2015, vislumbrou-se a novação do procedimento estudado nesse trabalho. Com isso, adveio a possibilidade do processamento extrajudicial da usucapião para todas as espécies do instituto (SHIMADA, 2018).

Com a finalidade de uma melhor percepção do assunto, dispõe-se a seguinte questão para esclarecimento: No que consiste a usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro e quais os avanços proporcionados a partir da Lei nº 13.465/2017?

O procedimento metodológico utilizado no desenvolvimento desta pesquisa foi a pesquisa bibliográfica, ou seja, a leitura, interpretação e análise de livros, artigos publicados em revista, *web sites* e consulta a jurisprudência sobre o assunto. Segundo Gil (2013), a pesquisa bibliográfica se constitui do método mais utilizado pelos pesquisadores, uma vez que qualquer tipo de investigação exige a conceituação e revisão das pesquisas realizadas sobre determinado assunto.

A pesquisa será realizada a partir de uma abordagem dedutiva e descritiva, que segundo Marconi e Lakatos (2014) exige do pesquisador a descrição e análise do objeto de pesquisa de forma clara e objetiva, exigindo ainda, uma leitura crítica dos dados. Para estes mesmos autores, as principais características da pesquisa descritiva são: análise crítica, observação, registro das variáveis que envolvem os fatos.

Como nesta pesquisa não se tem o objetivo de contabilizar quantidades como resultados, esta se caracteriza como qualitativa. A pesquisa qualitativa é importante devido as suas características analíticas para a compreensão dos conceitos, bem como a delimitação do assunto permitindo que a resposta ao problema levantado possa ser explicitada com maior clareza, propiciando o alcance dos objetivos da investigação (ROESCH, 2015).

Essa pesquisa se fez necessária diante necessidade de verificar a veracidade da usucapião extrajudicial em comparação a de caráter judicial, uma vez que a primeira torna mais rápido o procedimento, mas não é realizada por um profissional magistrado que exerce a função pública de forma imparcial. Nesse sentido, esse estudo pretende contribuir com a segurança e a agilidade dos procedimentos que se relacionam ao direito real do individuo, visando uma melhor compreensão desse processo.

2 CONTEXTO HISTÓRICO DE DESENVOLVIMENTO DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

2.1 Origem do instituto e definição

Sarmento (2015) definiu usucapião como um modo de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente estabelecidos em lei. Não possuindo a exigência de justo título, presumindo-se boa-fé, e assim pode-se ver declarada a propriedade por meio de sentença judicial.

Outra definição foi dada por Ribeiro (2006) afirmando que o termo usucapião deriva das palavras latinas *capere* (tomar) e de *usus* (uso), ou seja, a aquisição do domínio pela posse prolongada e ininterrupta de bens móveis e imóveis.

O embasamento jurídico da existência desse instituto está assentado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, que dispõe que a propriedade atenderá a sua função social e no Código Civil de 2002 que determina que o direito à propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais. Este CC prevê quatro espécies de usucapião, sendo três espécies aplicáveis a imóveis urbanos e um a espécie agrária (RIBEIRO, 2006).

O Quadro 1, adaptado de Ribeiro (2006), traz uma síntese dos conceitos básicos da usucapião presentes no CC brasileiro.

Quadro 1: Conceitos básicos da usucapião

Conceitos gerais	Generalidades
a) Posse com intenção de dono (animus domini);	a) Não correrão os prazos de usucapião entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal – Exceção: possibilidade de usucapião urbana em casos de abandono do lar;
b) Posse mansa e pacífica;	b) Não haverá usucapião entre ascendente e descendente durante o poder familiar;
c) Posse contínua e duradoura e com determinado lapso temporal sem interrupções (exceção: soma de posses sucessivas- intervivos ou mortis causa – só não se aplica à usucapião especial urbano e rural).	c) Não correrão prazos entre tutelados e curatelados e seus tutores e curadores durante a tutela ou curatela;
d) Posse justa: ou seja, sem violência, clandestinidade ou precariedade.	d) Não correm prazos de usucapião contra os absolutamente incapazes;
e) Posse de boa fé e justo título.	e) Não correm prazos contra os ausentes do País em serviço público da União, Estado ou municípios, ou os que estiverem servindo as Forças armadas em tempos de guerra;
	f) Pendendo de condição suspensiva não corre o prazo Ex.: se o bem estiver sendo discutido em ação reivindicatória;
	g) Não se adquire por usucapião não estando vencido eventual prazo para a aquisição do direito;
	h) Não haverá contagem de prazo pendendo de ação de evicção (perda de um bem por ação reivindicatória);
	i) O prazo prescricional interrompe pelo protesto;
	j) Interrompe o prazo prescricional para usucapião a apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou concurso de credores.

Fonte: Adaptação de Silva (2022) de Ribeiro (2006).

Entendidas algumas definições de usucapião, passa-se para uma descrição sobre o desenvolvimento histórico da usucapião.

O instituto da usucapião tem seu desenvolvimento intrinsecamente ligada ao Direito Romano que o disciplinou como forma de sanar os graves problemas fundiários apresentados com a expansão do Império. Sobre essa origem, Assis (2008) destacou que a origem da usucapião advém da Grécia e que os romanos apenas aprimoraram através da Lei das XII Tábuas, adotada pelo governo romano, entre os anos 303 e 304 a.C. como código de direito privado, penal e religioso.

Assis (2008) colaborou com essa questão afirmando que o Direito Romano previa a aquisição da propriedade pela posse, não só de bens móveis e imóveis, mas também de pessoas. Na Tábua 6ª, denominada “Da Propriedade e da Posse”, que positivou o direito à usucapião da seguinte maneira:

[...] V – As terras serão adquiridas por Usucapião depois de dois anos de posse; as coisas móveis depois de um ano. VI– A mulher que residiu durante um ano em casa de um homem, como se fora sua esposa, é adquirida por esse homem e cai sob o seu

poder (*manus*), salvo se se ausentar da casa por três noites (*trinoctium*) (ASSIS, 2008, p. 181).

A legitimidade para pleitear os benefícios da usucapião em Roma era exclusivamente de seus cidadãos. Aos estrangeiros não era permitido esse direito porque o instituto tinha como objetivo apenas a propriedade quirítária⁴, ou seja, a propriedade exclusiva dos cidadãos romanos, sendo que este poderia reivindicar a posse de sua propriedade, anteriormente abandonada, caso estivesse em poder de algum estrangeiro (ASSIS, 2008).

Outra característica da Usucapião no Direito Romano é que este instituto não se aplicava aos fundos provinciais, ou seja, terras conquistadas nas guerras, por serem consideradas coisas públicas. Nesse período, os romanos faziam distinção entre as coisas alienáveis e não alienáveis, pois somente as coisas que podem ser objeto de transferência eram usucapíveis. Isto quer dizer que não usucapia quem não tivesse a posse, e esta posse deveria ser de forma continuada e sem interrupção (ASSIS, 2008).

Segundo Araújo (2013), a partir do período clássico, aumentou consideravelmente o número de estrangeiros e peregrinos em Roma, devido a sua expansão de terras e domínios, o que exigiu modificações nas relações sociais e aperfeiçoamento do seu sistema jurídico, inclusive na forma de usucapião. A mudança mais significativa foi que quem recebia coisa com justa causa e boa-fé, depois de certo tempo poderia proteger sua posse contra a reivindicação do proprietário, através de um documento de concessão de posse.

Araújo (2013) esclareceu ainda que no período pós-clássico ocorreram as principais inovações na usucapião em Roma. Uma das principais inovações foi que o proprietário perderia o direito de reivindicar a posse da propriedade caso permanecesse em silêncio por 30 anos. Portanto, aquele que houvesse adquirido a exceção de prescrição da ação contra o proprietário, em decorrência da posse de 30 anos teria a faculdade de reivindicar a coisa cuja posse viesse a perder posteriormente, mas desde que lhe socorresse a boa-fé.

2.2 Requisitos

A legislação brasileira estabelece alguns requisitos para que o indivíduo possa adquirir a propriedade por usucapião, como a coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse, o decurso

⁴ De acordo com o Direito Romano, a propriedade quirítária já estava presente desde os primeiros séculos em Roma, sendo regulada pelo direito quirítário, ou *jus civile*, de forma rígida. O principal requisito da propriedade quirítária é que ela fosse adquirida obrigatoriamente por um cidadão romano, ou seja, que gozasse do *status civitatis*.

do tempo, o justo título e a boa-fé, sendo que os três primeiros requisitos são necessários para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião ordinário (GONÇALVES, 2007).

Cabe aqui diferenciar os conceitos de propriedade e posse, primeiramente, a propriedade é o objeto da usucapião, pois sendo proprietário o indivíduo tem a faculdade de usar, gozar, fruir e dispor da coisa, conforme dispõe o artigo 1228 do Código Civil. Já a posse, por sua vez, é uma das condições necessárias para a aquisição da propriedade através da usucapião, dessa forma o artigo 1196 do Código Civil, traz que é considerado possuidor aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A posse é fundamental para a caracterização da prescrição aquisitiva da usucapião, no entanto, não é qualquer posse que a configura, pois nos artigos 1238 a 1242 do Código Civil brasileiro, exige-se que a mesma seja revestida de algumas características, ou seja, deverá ser revestida com ânimo de dono, ser mansa e pacífica, sem oposição, ressaltando-se que a defesa desta posse em juízo contra terceiros não retira essa característica, desde que fique configurado o ânimo de dono, e por fim, deverá ser contínua, sem interrupção, ficando proibida a posse em intervalos, sendo que ela deve estar conservada durante todo o tempo que antecede o ajuizamento da ação de usucapião (GONÇALVES, 2007).

Gonçalves (2007) destaca que em relação ao decurso do tempo, frisa-se que este é contado por dias e não por horas, iniciando-se ao dia seguinte o da posse. Sendo assim, não conta o primeiro dia, mas conta o último. Este autor também declarou que o justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não existir nenhum vício que impeça tal transmissão e a boa-fé ocorre quando o indivíduo não tem conhecimento de que a coisa é viciada, ou seja, possui obstáculo que impeça a sua aquisição, devendo a mesma existir desde o começo da posse até o fim do decurso do prazo prescricional aquisitivo.

Ainda sobre os requisitos, Gonçalves (2007) esclareceu que a ação de usucapião deve ser proposta pelo atual possuidor do imóvel, que fará juntar a inicial a planta da área usucapienda e a sentença que a julgar será registrada mediante mandado, no respectivo registro de imóveis, sendo certo que a intervenção do Ministério Público (MP) será obrigatória. Esta ação por força do artigo 1241 do Código Civil tem natureza declaratória, devendo ser ajuizada no foro de situação do imóvel, que será minuciosamente discriminado na inicial.

2.3 Espécies

De acordo com o Código Civil brasileiro, a usucapião recai tanto sobre bens móveis quanto sobre bens imóveis, sendo que a usucapião sobre bens imóveis ficará discriminado em três espécies: extraordinário, ordinário e especial (rural e urbana) (SOUZA, 2018).

Na espécie de usucapião extraordinária, previsto no artigo 1.238 do CC, tem como requisitos a posse ininterrupta de 15 anos, exercida de forma mansa e pacífica com ânimo de dono, que poderá ser reduzida para 10 anos nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizados obras e serviços de caráter produtivo (SOUZA, 2018).

A usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242 do CC e tem como requisitos a posse contínua de 10 anos, exercida de forma mansa e pacífica, que pode ser reduzida para 5 anos no caso de o imóvel ter sido adquirido de forma onerosa, com base no registro constante em cartório, cancelada posteriormente, desde que os indivíduos nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico (SOUZA, 2018).

Sobre a usucapião rural, prevista no artigo 1.239 do CC, tem como requisitos a posse como sua por 5 anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a cinquenta hectares, desde que já não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja este rural ou urbano. Ainda apresenta como requisito o dever de tornar a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia; enquanto a usucapião especial urbana, prevista no artigo 1.240 do CC, tem como requisitos a posse sem oposição de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco ininterruptos, utilizando-a como moradia sua ou de sua família, sendo vedada a posse de qualquer outro imóvel (SOUZA, 2018). Além disso, a usucapião rural e a usucapião urbana acima descritas possuem previsão na Carta Magna nos artigos 191 e 183, respectivamente.

Ainda sobre as espécies, o artigo 10 do Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257/2001 prevê a usucapião coletiva que tem como requisito a ocupação por cinco anos ininterruptos e sem oposição de áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados por população de baixa renda com a finalidade de constituir moradia, com a ressalva de que os possuidores não sejam proprietários de qualquer outro imóvel, como nos outros casos de usucapião (SOUZA, 2018).

No entanto, evidentemente, os imóveis públicos não são passíveis de serem usucapidos, consoante o artigo 102 do Código Civil, nesse mesmo sentido os artigos 183, §3º e 191, parágrafo único, da Constituição Federal, preveem de forma expressa que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

3 A DESJUDICIALIZAÇÃO DA AÇÃO DO USUCAPIÃO

O direito de requerer judicialmente o reconhecimento da usucapião está presente no artigo 1.241 do Código Civil, que assim dispõe: “Poderá o possuidor requerer ao que juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel” (BRASIL, 2002, p. 348). Todavia, a regulamentação do procedimento judicial da usucapião encontra-se no Código de Processo Civil, na parte de procedimento comum.

Ainda que inexista um procedimento judicial especial para a ação de usucapião e normatização da usucapião extrajudicial não há de se falar em desvantagens na ação judicial de usucapião, já que esta mantém-se no sistema legal, onde cabe observar as peculiaridades que lhe são específicas em cada modalidade de usucapião.

No tocante do procedimento adotado pelo novo CPC, há de ser feita menção ao artigo 246, §3º, que fala sobre a citação pessoal dos confinantes, resolvendo divergência antiga na jurisprudência quanto ao caso de usucapião de apartamento, ficando agora clara a desnecessidade da citação dos condôminos ou do próprio condomínio, na figura do síndico. Ainda no tocante da citação, o artigo 259 também merece alusão, pois trata-se de mudança nos casos de réu incerto/desconhecido. Antes era necessária a publicação por três vezes em jornal de grande circulação e agora passa-se a utilizar, desde que a pedido do juiz, a citação por edital.

No que diz respeito a alguns requisitos que constavam no CPC de 1973 e foram esquecidos ou retirados no CPC 2015, vale a pena mencionar três importantes: necessidade de juntada de planta do imóvel, intervenção obrigatória do Ministério Público e intimação da Fazenda Pública.

Por fim, o artigo 1.071 do Código de Processo Civil trouxe significativa inovação para a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73) ao acrescentar no Capítulo III do Título V o artigo 216-A, instituindo assim o procedimento extrajudicial para a ação de usucapião, que será mais bem exposto em momento oportuno neste trabalho. Cumpre asseverar que a sentença procedente da ação de usucapião tem natureza meramente declaratória, visto que o comando judicial apenas reconhece uma situação jurídica já constituída pela reunião eficaz de vários dados fáticos, ou seja, a conjugação de todos os requisitos definidos em lei.

3.1 A desjudicialização

Para Ribeiro (2013), a desjudicialização inicialmente se limitava a promulgar leis que tratassem de problemas sociais sem jurisdição. Porém, sabe-se que o termo é muito mais que

isso, pois conota a possibilidade de solução de conflitos de interesse na ausência de previsão judicial, entendendo a jurisdição como única resposta nacional.

Helena (2017) tem a mesma ideia, afirmando que as partes interessadas são capazes de resolver os seus litígios fora da jurisdição nacional, desde que reúnam as condições necessárias para o fazer, nomeadamente ter capacidade jurídica e ter autoridade disponível para o objeto.

Dessa forma, a desjudicialização será responsável por deslocar algumas atividades que antes eram atribuídas à apreciação do Poder Judiciário, haja vista previsão legal que indicava sua competência exclusiva, para outros espaços, como por exemplo, para as serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizar essas atividades por meio de procedimentos administrativos (RIBEIRO, 2013).

3.2 Causas da desjudicialização

O principal motivo da desjudicialização do ordenamento jurídico brasileiro é a insuficiência dos Estados-juízes no mundo atual, pois a sociedade, embora dinâmica e complexa, requer outras possibilidades e relações jurídicas para soluções mais eficientes à medida que se desenvolve e se fortalece (RIBEIRO, ano 2013).

Ribeiro (2013) volta a contribuir para esta questão, salientando que é importante compreender o contexto que conduz à subcapacidade dos juízes nacionais. O estudo constatou que ao longo do século XX, com a transferência das contradições sociais para o judiciário, intensificou-se o processo de judicialização nacional. Assim, tem sido apontado que a emergência de novos direitos descentralizados e coletivos, aliada a novos processos judiciais, tem levado a uma maior intrusão da lei no espaço social e político da sociedade brasileira, interferindo diretamente em sua organização. Como consequência lógica, isso fortalece o ativismo judicial.

Na visão de Ribeiro (2013), o ativismo judicial caracteriza-se, de forma abrangida, em uma atuação defeituosa do Poder Judiciário, pois afasta-se das suas funções típicas, passando a exercer funções atípicas, como no caso, passando de aplicador para criador de legislação. Desse modo, pode-se perceber também como resultado da judicialização o déficit do legislativo na edição de novas leis, isto porque, além da desídia encontrada em boa parte dos parlamentares, há de se reconhecer que a velocidade das transformações da sociedade acaba quase sempre passando por cima do conservadorismo e a cautela do legislador ordinário e acaba impondo ao Judiciário, a pauta de julgamento, a responsabilidade pela resolução dos conflitos, inovando a legislação.

Não se pode negar que a judicialização trouxe avanços significativos à cidadania, todavia, trouxe também um imenso volume de litígios para serem resolvidos pelo Poder Judiciário, que por sua vez não se estruturou para acompanhar as mudanças. Nesta senda, o aumento do número de litígios causou impacto direto no andamento das ações, refletindo numa morosidade já conhecida e discutida diariamente por aqueles que necessitam utilizar as vias judiciais, seja atuando como parte ou como profissional da área. Tal morosidade, por sua vez, traz consigo a ineficácia do aparelho judicial como um todo, causando uma enorme crise. Não é nenhuma novidade que o Judiciário brasileiro passa por uma grande crise⁵, como afirmou Ribeiro (2013).

É importante destacar que a movimentação da máquina do Poder Judiciário gera altas despesas às partes e ao Estado, pois cabe a este manter-se estruturado fisicamente, com prédios e acomodações físicas compatíveis com suas demandas; tecnologicamente, com aparatos modernos capazes de processar as demandas em tempo e qualidade razoável; e pessoalmente, com servidores suficientes para atender as demandas ajuizadas. Obviamente que toda essa estrutura termina por onerar demasiadamente os cofres públicos, que por sua vez não conseguem suprir tamanha demanda (RIBEIRO, 2013).

Em relação às partes, os elevados custos terminam por afastar àqueles menos favorecidos economicamente, haja vista a necessidade de pagamento pela parte autora das custas de distribuição, das produções de meios de prova (perícias, diligências, etc.), e do preparo e de porte de remessa dos recursos, gerando assim uma grande barreira de acesso ao judiciário (RIBEIRO, 2013).

3.3 Vantagens da desjudicialização

Duarte (2017) apontou para a necessidade de reorganizar e reformar a administração judicial e os sistemas de gestão para promover o desenvolvimento econômico e social. Segundo o responsável, esta reforma passa, entre outros aspectos, pela desjudicialização e pelas políticas de resolução alternativa de litígios, evitando assim o recurso generalizado e injusto à justiça nacional.

No caminho, diante de um mundo cada vez mais complexo e vulnerável a fortes mudanças, a desjudicialização traz inúmeras alternativas para amenizar a enorme litigância

⁵ Tal crise trata-se do abarrotamento do Judiciário, em razão da morosidade e ineficiência na resolução de litígios, sendo exaustivo para ambas as partes. A fim de tornar os procedimentos mais acessíveis, alguns procedimentos passaram a ser realizados também nas serventias extrajudiciais, como divórcios, inventários e usucapião.

gerada pelo judiciário nas relações sociais. O exercício do poder judicial é essencial, sobretudo naquelas funções que não são essenciais no nosso ordenamento jurídico, nomeadamente a prerrogativa de poder articular a lei na medida em que transita em juízos irrevogáveis (DUARTE, 2017).

Para além de retirar as demandas das mãos do Judiciário, a desjudicialização acarreta na celeridade, haja vista o trâmite mais rápido pelas serventias extrajudiciais e na economia para as partes, uma vez que os custos dos procedimentos fora da esfera judicial são consideravelmente menores (DUARTE, 2017).

É importante destacar que o Poder Judiciário não pode ser considerado como o único meio de acesso à Justiça, razão pela qual a questão da desjudicialização se mostra uma excelente opção para garantir este acesso, em tempo razoável, de maneira efetiva e proporcionando a segurança jurídica necessária (MARQUES, 2014).

Por fim, cumpre asseverar que o processo de desjudicialização não impede a atuação do Poder Judiciário, pois qualquer óbice da via administrativa poderá ser revisto ou discutido judicialmente, consoante o princípio da inafastabilidade da jurisdição, além do fato que a responsabilidade pela condução dos casos mais complexos continuará sendo exclusivamente do Judiciário, ou seja, somente poderá ser alvo da desjudicialização àquelas atividades cujo grau de complexidade não seja relevante (MARQUES, 2014).

3.4 Importância das Serventias Extrajudiciais

As atividades exercidas pelos notários e registradores inserem-se no âmbito da organização técnica e administrativa de forma a garantir a autenticidade, publicidade, segurança e validade dos atos jurídicos. Nesse sentido, é possível entender sua legalidade. O artigo 236 da Constituição Federal, destaca em seu título que as atividades de notariais e de registro são de natureza pública, mas são delegadas pelo poder público para serem executadas em caráter privado (OLIVEIRA, 2015).

A Lei nº 8.935/94, Lei Orgânica dos Notários e Registradores, em seus artigos 6º e 12, é responsável por regulamentar as funções dos notários e dos serviços de registro, respectivamente. Dessa forma, os serviços notariais têm por finalidade a autoria, formalização e autenticação de documentos que contenham atos jurídicos extrajudiciais. Quanto aos serviços de registro, eles têm a função de garantir a publicidade inerente aos títulos de interesse público ou privado para aplicabilidade universal *erga omnes* (OLIVEIRA, 2015).

Cumpra destacar que as serventias extrajudiciais são compostas de um corpo de pessoas qualificadas e técnicas da área jurídica, tendo os serviços prestados em conformidade com todos os princípios norteadores da atividade jurisdicional, dentre eles, cabe destacar: princípio da provocação, independência, igualdade no tratamento das partes e segurança jurídica. Além disso, deve-se destacar que os notários e registradores possuem a fé-pública necessária para solução dos problemas anteriormente destinados exclusivamente para o Poder Judiciário (OLIVEIRA, 2015).

Os serviços notariais e de registros acompanham o indivíduo durante toda a vida. É inevitável que em algum momento se tenha a necessidade de recorrer a um desses serviços, pois desde o nascimento até a morte é indispensável a intervenção de um tabelionato de notas. De igual modo, as relações privadas que acontecem durante a vida, necessariamente remetem a atuação de um tabelião ou de um registrador, como por exemplo, na compra e venda de um imóvel (BRAGA, 2017).

Buscando sempre a prestação de um serviço adequado e eficiente, o notário/registrator deverá utilizar a melhor técnica para atender as partes, garantindo assim maior segurança e consolidando-se como o melhor caminho a ser seguido pelas partes que almejam rapidez e economia no serviço pretendido, até porque, ao contrário do Poder Judiciário, o sucesso das serventias extrajudiciais tem ligação direta com a satisfação do cliente que consegue atingir seu fim pretendido em curto prazo de tempo (BRAGA, 2017).

Além dos fatores peculiares aos serviços das serventias extrajudiciais, Braga (2017) destaca que o viés da capilaridade dos tabelionatos e cartórios. A partir de um levantamento estatístico, pôde comprovar que o número de serventias extrajudiciais em relação as unidades judiciais espalhadas nas comarcas do Brasil são muito maiores. Isso porque a proximidade da serventia extrajudicial com a população não decorre apenas do número de unidades espalhadas pelo país, mas principalmente pela sua capilaridade, ou seja, elas estão presentes em locais onde não existe a presença do Poder Judiciário (BRAGA, 2017).

4 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que a usucapião extrajudicial ou administrativa não é um novo tipo de usucapião, mas sim um procedimento administrativo implementado diretamente nos serviços extrajudiciais para confirmar a propriedade do imóvel mediante o cumprimento dos requisitos previstos em Lei. (PAIVA, 2009).

A primeira forma de utilização de bem imóvel fora do processo judicial foi instituída pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que instituiu o programa Minha Casa, Minha Vida – PCMMV e a regularização fundiária para assentamentos em áreas urbanas. Na prática, o processo de desjudicialização está circunscrito a modalidade de Usucapião Especial Urbana, de grande valia para moradores sem loteamentos urbanos integrados e regularmente constituídos (PAIVA, 2009).

Nesse diapasão, poderia o usucapiente requerer o processamento da usucapião administrativa diretamente no Cartório de Registro de Imóveis e não por via judicial, inclusive com a previsão do Poder Público legitimar a posse de ocupantes de imóveis particulares ou público. Sendo assim, o detentor de título de legitimação da posse, concedido após averbação do auto de demarcação urbanística e do projeto do parcelamento estaria apto a requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, desde que conjuntamente a isso fossem preenchidos os demais requisitos de tempo e posse da usucapião especial urbana (PAIVA, 2009).

Entretanto, o “poderia” e o “estaria” não foram empregados de maneira inoportuna, isto porque, com a edição da Lei n.º 13.465/17, de 11 de julho de 2017, toda a parte referente à regularização fundiária prevista na Lei n.º 11.977/09 foi revogada, extirpando assim o procedimento extrajudicial especialmente previsto para aquele tipo de Usucapião Especial Urbana, haja vista não haver mais sentido sua manutenção, pois o procedimento da Usucapião Extrajudicial prevista pelo Código de Processo Civil de 2015 (Lei n.º 13.105/15) já engloba todas as modalidades de usucapião (CYRINO, 2016).

A Usucapião Extrajudicial, que possui caráter opcional às partes interessadas e processa-se perante as serventias extrajudiciais, foi uma das grandes novidades da nova Lei Processual Civil de 2015, que em seu artigo 1.071 inseriu o artigo 216-A na Lei n.º 6.015/1973, Lei de Registros Públicos (LRP) (CYRINO, 2016).

Como afirmado por Cyrino (2016), o dispositivo do Código de Processo Civil não cria a usucapião administrativa, mas inova ao generalizar o procedimento a qualquer modalidade de usucapião, ampliando consideravelmente o âmbito de aplicação do instituto.

A inserção da usucapião extrajudicial pelo Código de Processo Civil acompanhou uma tendência à desjudicialização marcante na nova lei processual civil, que possui diversos dispositivos ligados às serventias extrajudiciais. Isso se dá em razão da necessidade de ampliar o acesso à justiça para o atendimento das mais diversas demandas que surgem com os conflitos da sociedade, cada vez mais plurais e complexos (CYRINO, 2016).

Busca-se com o novo procedimento principalmente a celeridade, pois diferentemente dos processos judiciais que se arrastavam por anos a fio nos tribunais brasileiros, estima-se uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos todos os requisitos do artigo 216-A (ALVES, 2015).

Assim, o grau de simplicidade que reveste o procedimento da usucapião extrajudicial implicará numa maior facilidade para que o possuidor/usucapiente consiga, de modo efetivo, seguir com a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada, desde que se encontrem preenchidos os requisitos essenciais descritos no procedimento, quais sejam: ser o usucapiente representado por um advogado, apresentação de requerimento instruído com ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas, além de outros documentos como documento de identificação pessoal, CPF, comprovante de endereço e comprovante de estado civil do indivíduo. Dessa forma, o requerente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis, na circunscrição em que esteja localizado o bem imóvel objeto da usucapião, onde será protocolado, autuado e tomada todas as providências pelo oficial da serventia (ALVES, 2015).

Todo o procedimento da usucapião extrajudicial implementado pelo Código de Processo Civil de 2015 será detalhado mais adiante no presente trabalho em tópico específico, porém, é muito importante que seja verificado também quais foram as influências que levaram o ordenamento brasileiro a adotar tal procedimento inovador (ALVES, 2015).

4.1 Requisitos e procedimentos do Usucapião Extrajudicial no Código de Processo Civil

Conforme já exposto, a possibilidade do procedimento da usucapião de forma extrajudicial introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pelo Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/2015) veio por meio do seu artigo 1.071, que acrescentou o artigo 216-A ao texto da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973) (SILVA, 2016).

O artigo 216-A descreve todos os requisitos e o procedimento para a efetivação da usucapião extrajudicial processada nas serventias extrajudiciais, num trabalho em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário, se assemelhando com o procedimento de Portugal e se afastando do já extinto procedimento da Usucapião Administrativa, este somente regido perante a Serventia Imobiliária (SILVA, 2016).

Concentrando-se no que diz o caput do artigo 216-A, encontram-se os primeiros requisitos a serem observados por aqueles que pretendem promover a usucapião extrajudicial. O primeiro deles aponta o local em que a usucapião extrajudicial será processada: “diretamente

perante o cartório de registro de imóveis da comarca que estiver situado o imóvel usucapiendo” (SILVA, 2016, p 32).

Outro requisito observado no caput do artigo refere-se à necessidade do requerimento perante o Oficial de Registro de Imóveis pela parte interessada, ou seja, àquela parte que possua legitimidade ativa (posse *ad usucapionem* ou interesse jurídico justificado). Explica Silva (2016) que tal requerimento não será simples, pois deverá ser expresso e especial, consubstanciado em um instrumento público ou particular, com firma reconhecida, conforme preceitua o artigo 221, II, da própria Lei de Registros Públicos. Todavia, não exige a mesma solenidade da Petição Inicial, bastando apenas constar a causa de pedir e o pedido.

O último requisito verificado no caput do artigo 216-A, diz respeito à impossibilidade de se requerer diretamente o pedido da usucapião extrajudicial ao Oficial do Registro de Imóveis. Tal requerimento deve ser feito já com a prova da representação do advogado, ou seja, é imprescindível que a parte legítima esteja representada por um advogado. Assim como o requerimento, a representação poderá ser feita por instrumento público ou particular, porém deverá conter poderes expressos e especiais para a realização dos atos. Todavia, importante ressaltar que muito embora a presença do advogado seja requisito indispensável no processamento da usucapião extrajudicial, na esfera registral, findo o processo, não se faz necessária a representação (SILVA, 2016).

Conforme ensina Silva (2016), percebe-se a presença dos seguintes requisitos indispensáveis para o processamento da usucapião administrativa, tais quais: ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título.

4.1.1 Ata Notarial

A necessidade da ata notarial aparece no inciso I, do artigo 216-A. Segundo tal inciso, é necessário que o requerimento venha acompanhado da “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, a pedido da parte interessada (GOMES, 2017).

Dessa forma, embora o Cartório de Registro de Imóveis seja a serventia competente para conduzir o procedimento da usucapião extrajudicial, antes de ingressar com o pedido nele, o usucapiente interessado deverá se dirigir ao Tabelionato de Notas que esteja sediado na circunscrição do imóvel para providenciar a lavratura da ata notarial (GOMES, 2017).

Para Gomes (2017) iniciar o procedimento com base na ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas representa uma inovação prevista pelo artigo 384 do Código de Processo

Civil, quando dispõe, no capítulo “das Provas”, na Seção III, que “a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”. No contexto da usucapião extrajudicial, isso constitui a representação de um instrumento legal que tem por finalidade fazer prova documental de atos e fatos que ocorreram ou estejam ocorrendo, capazes de serem percebidos e consignados pelo Oficial notário. Por esse motivo, a ata notarial será instrumento capaz de atestar o tempo e a posse do usucapiente e de toda a cadeia possessória capaz de configurar o direito sobre o imóvel objeto do procedimento.

Gomes (2017) também aponta que, por cautela, algumas observações importantes que deverão compor a ata notarial lavrada pelo tabelião, para que seja dada maior transparência ao procedimento e para que os interessados não tenham suas expectativas frustradas posteriormente em razão da possível ausência de outros requisitos legais. Por isso, embora não seja requisito obrigatório, sugere que os tabeliães esclareçam as partes que a usucapião deverá cumprir outros requisitos legais para o registro imobiliário para além da lavratura da ata notarial, inclusive, constando expressamente tal informação no texto da ata. Outra sugestão do autor refere-se ao registro em ata da modalidade específica de usucapião que está sendo objeto naquele documento.

4.1.2 Planta e memorial descritivo

Júnior (2017) ensina que planta e memorial descritivo aparecem no inciso II do artigo 216-A. De acordo com a disciplina deste inciso, tais documentos devem conter a assinatura de profissional habilitado, atestado da responsabilidade técnica pela junta de fiscalização profissional correspondente, e a assinatura dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião e no registro das propriedades adjacentes.

Para o mesmo autor, a planta será uma representação geométrica do imóvel, ou seja, conterá informações sobre a área e zoneamento do imóvel. Por outro lado, o memorial descritivo será um documento que descreve o imóvel por meio de palavras, ou seja, conterá detalhes estruturais do imóvel.

Como dito, há nestes documentos, a necessidade da assinatura não só dos profissionais responsáveis pela emissão do mesmo, mas também dos titulares de direito sobre o imóvel usucapiendo e sobre os respectivos confinantes, tanto na planta, como no memorial. No mesmo sentido, deverá constar o número da matrícula ou da transcrição do imóvel no Cartório de

Registro de Imóveis, com a indicação e qualificação dos respectivos titulares de direito sobre o imóvel (JÚNIOR, 2017).

Todavia, quanto ao último aspecto, poderia surgir a seguinte dúvida: seria possível se valer da usucapião extrajudicial para imóveis sem matrícula ou transcrição? Apesar da dificuldade na qualificação dele, a resposta é sim. Neste caso, o requerente deverá solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para fins de usucapião, fato que já ocorre nos procedimentos judiciais. Nesta certidão, constará se o imóvel objeto pertence a uma área maior ou se não consta identificação (JÚNIOR, 2017).

Júnior (2017) lembra que tal documentação não se distancia do que prevê o processo de retificação extrajudicial disciplinado no inciso II do artigo 213 da Lei de Registro Públicos. Nesse diapasão, salienta que estes documentos são particulares e de valor econômico, motivo pelo qual devem ter as firmas reconhecidas por autenticidades, tanto do profissional, quanto do solicitante do serviço.

4.1.3 Certidões Negativas

Fernandes (2017) mostrou que o inciso III será o responsável por exigir a presença das certidões negativas na solenidade. Tais certidões referem-se a todos os distribuidores judiciais, quais sejam: Justiça Estadual Comum, Justiça Federal comum e especial. Elas deverão pertencer a comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, conforme disciplina do próprio inciso.

Tal exigência tem o condão de verificar caso haja alguma ação que impeça o reconhecimento da ação de usucapião extrajudicial, ou que interrompa o prazo prescricional. Todavia, somente poderá afetar o reconhecimento da usucapião extrajudicial quando a positividade da certidão estiver estritamente relacionada ao imóvel ou a alguma situação que realmente crie um óbice no procedimento. Isso significa que ações pessoais não afetarão o reconhecimento extrajudicial da usucapião, pouco importando no caminhar do procedimento (FERNANDES, 2017).

4.1.4 Justo Título

Sobre essa questão, Fernandes (2017) afirma que a última condição necessária para as descrições processuais é o justo título, especificado no inciso IV. Conforme já explicitado pelo

autor, a titularidade imparcial comprovará uma relação negocial entre o reclamante do direito de uso e o titular, ou, se for o caso, vinculará o titular à cadeia de domínio da propriedade.

No entanto, há projeções de outros documentos titulados no mesmo inciso IV, que não comprovam relação negocial. É o caso do comprovante de pagamento de IPTU, cobrança de lixo, luz, água, etc. Esses documentos auxiliam na comprovação do tempo de usucapião do bem objeto do procedimento e são as provas necessárias para que o Oficial possa analisar e demonstrar a conformidade com o que está declarado e descrito na ata notarial (FERNANDES, 2017).

4. 2 Mudanças implementadas com a Lei n.º 13.465/2017

Apesar de ser um procedimento instituído recentemente no ordenamento jurídico brasileiro, a possibilidade de reconhecimento extrajudicial de usucapião já passou por mudanças, mais precisamente com a edição da Lei Federal n.º 13.456, de 11 de julho de 2017, a qual veio para sanar os antigos controvertidos dispostos no artigo 216 – A, da Lei de Registros Públicos e evidenciados no tópico anterior (TARTUCE, 2017).

Nesse diapasão, o projeto de lei que resultou na edição da Lei Federal n.º 13.456/2017 visou a conversão da Medida Provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016. Esta dispusera sobre regularização fundiária, porém não modificava a usucapião extrajudicial, inovação da referida lei federal de julho de 2017, a qual, modificou diversos diplomas legais preexistentes que se encontravam vigentes, sendo um deles a Lei de Registros Públicos, com as principais mudanças voltadas para o reconhecimento da usucapião extrajudicial, sobretudo no artigo 216-A, principal interesse para este trabalho acadêmico (TARTUCE, 2017).

A principal mudança se refere a interpretação do silêncio de qualquer dos possíveis prejudicados como concordância, alvo das mais incisivas críticas no texto original. Nesse condão, os possíveis prejudicados são aqueles diferentes do usucapiente, envolvidos direta ou indiretamente no procedimento de verificação e reconhecimento da usucapião. Seriam o(s) proprietário(s) e outros “titulares de direito registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo” e “na matrícula dos imóveis confinantes”, como bem predispõe o §2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (TARTUCE, 2017).

Em outras palavras, caso os titulares de direitos reais sobre o imóvel objeto da usucapião extrajudicial ou os confinantes não assinem a planta e não respondam as notificações promovidas pelo registrador, tal omissão será interpretada como concordância do procedimento e não mais como discordância (GUEDES, 2017).

Consequência da mudança no §2º mencionada acima, mudou-se também o §6º para excluir a menção à “concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes” (GUEDES, 2017, p. 128).

Outra alteração a ser considerada pela lei se refere aos casos em que alguma das partes interessadas não seja encontrada ou encontre-se em local incerto ou não sabido. A partir da nova previsão, o registrador deverá certificar o fato e promover a notificação por edital mediante publicação, duas vezes, em jornal de grande circulação, por quinze dias cada (§13) ou por meio eletrônico (§14) interpretando a ausência de resposta como concordância (GUEDES, 2017).

Uma mudança significativa na nova lei se deu na facilitação do reconhecimento da usucapião extrajudicial nos casos de unidades autônomas de condomínio edilício. Diferentemente dos imóveis rurais, no qual os confinantes devem se atentar a extensão exata da pretensão territorial do usucapiante, nos casos dos condomínios edilícios não há de existir tal preocupação, pois as divisões em cada unidade autônoma e entre estas e a áreas comuns do condomínio já se encontram predefinidas pela própria estrutura do prédio. Neste sentido, de acordo com o §11 recém adicionado pela lei, fica dispensado o consentimento dos proprietários e dos titulares de outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, necessitando apenas da notificação do síndico do prédio. No mesmo sentido, o §12 diz que se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, também se mostra satisfatória apenas a notificação do respectivo síndico (PEREIRA, 2017).

Pondo fim nas mudanças oriundas da nova lei, acrescenta-se o novo inciso I e o §15, responsáveis por esclarecerem acerca das disposições probatórias do Código de Processo Civil a serem seguidas, ou seja, os requisitos, principalmente a ata notarial e a justificação da existência de algum fato ou relação jurídica (PEREIRA, 2017).

O Quadro 2 traz comparação entre a redação anterior do artigo 216-A e a nova redação, trazida pela Lei n.º 13.465/2017:

Quadro 2: Quadro Comparativo

REDAÇÃO ANTERIOR	LEI 13.465/2017
Art. 216-A...	Art. 216-A...
I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;	I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no artigo 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

<p>II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;</p>	<p>II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;</p>
<p>§2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.</p>	<p>§2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como concordância.</p>
<p>§6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do §5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.</p>	<p>§6º Transcorrido o prazo de que trata o §4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do §5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.</p>
	<p>§11 No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do §2º deste artigo.</p>
	<p>§12 Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do §2º deste artigo, de modo que é dispensada a notificação de todos os condôminos.</p>
	<p>§13 Para efeito do §2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.</p>
	<p>§14 Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.</p>
	<p>§15 No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial que obedecerá, no que couber, ao rito previsto nos artigos 381, §5º, 382 e 383 da Lei nº</p>

13.105, de 16 março de 2015 – Código de Processo Civil.

Fonte: Adaptação de Silva (2022) de Guedes (2017).

Conforme visto, as medidas apontadas na Lei n.º 13.465/2017 reabrem a esperança inicial daqueles que vislumbravam na usucapião extrajudicial uma grande oportunidade de reconhecimento de propriedade fora da esfera judicial, de forma mais célere e econômica. Espera-se, portanto, um crescimento significativo dos pedidos de usucapião extrajudicial, bem como uma efetiva diminuição dos pedidos feitos diretamente ao Poder Judiciário, proporcionando, assim, a tão esperada desjudicialização, com descongestionamento das varas cíveis ou especializadas de todo o Brasil (BRASIL, 2017).

A nova valoração dada ao procedimento extrajudicial da usucapião, trazida pela Lei n.º 13.465/2017, tem o condão de transformar àqueles que antes eram céticos em crentes, quanto ao poder que a desjudicialização do procedimento tem para contribuir para o reconhecimento mais célere e eficaz de um direito que emerge da posse prolongada no tempo e que reflete para a sociedade a certeza de que o possuidor é realmente o proprietário do imóvel que não cumpre a sua função social (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017).

5 CONCLUSÃO

A partir dos autores utilizados para a investigação, concluiu-se que a usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil regula o procedimento administrativo extrajudicial para a usucapião de bens imóveis, apresentando uma generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando o âmbito de aplicação do instituto.

Destaca-se nesta questão, que o movimento legislativo atribui aos notários e registradores a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional. Destarte, os notários, tabeliães e oficiais de registros públicos ou registradores são profissionais do direito autorizados a exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do poder público, em caráter privado, dotados de fé pública visando a prestação de serviços públicos voltados para a garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos.

Nesse diapasão, a usucapião extrajudicial será requerida pelo interessado ao registrador de imóveis da situação do bem, competindo a ele conduzir o procedimento administrativo que levará ao registro da usucapião, no entanto, para que se efetivo o procedimento, não deve haver

requisitos legais e nem litígio, sendo que a via extrajudicial cabe à parte, que poderá optar por deduzir o seu pedido em juízo se assim preferir, ainda que não haja litígio.

Para tal procedimento, o advogado deverá iniciar o requerimento do usucapiente respeitando o princípio da instância que rege o direito registral imobiliário. À petição deverá ser acostada a prova documental pré-constituída, para comprovar a posse prolongada pelo tempo exigido no suporte fático usucapião invocado, bem como todas as certidões negativas de distribuição, que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse do imóvel.

Ao receber a petição, o oficial de registro procederá à anotação no livro de protocolo, uma vez que se algum interessado não tiver assinado a planta, procederá à sua notificação, para que possa se manifestar no prazo máximo de quinze dias. É necessário ainda a notificação da Fazenda Pública municipal, estadual e federal visando deduzir eventuais impugnações em igual prazo de quinze dias. O próximo passo será a publicação de edital em jornal de grande circulação, às expensas do requerente, para dar ciência a terceiros, que no prazo de trinta dias, poderão impugnar o pedido.

Assim, ao alterar o Provimento 65/2017 o Conselho Nacional de Justiça, garantiu a possibilidade da usucapião extrajudicial na esfera dos tabelionatos de notas e cartórios de registros de imóveis, conduzindo com todos os detalhes, de forma que todo o conteúdo e requisitos necessários estejam presentes, sendo utilizado como fundamento para essa inovação do procedimento extrajudicial da usucapião.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUER JÚNIOR, R.P. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil.** 2015. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2015/mai/18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>. Acesso em: 20 jul. 2022.

ALVES, G.A.M. **Usucapião extrajudicial:** avaliação do novo procedimento introduzido pela lei n. 13.105 de 2015. 121 f. 2015. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso de Direito) Universidade Federal de Santa Catarina, 2015.

ASSIS, L.G.B. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v.103, jan./dez. 2008.

BRAGA, I.J.G. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial.** 55 f. 2016. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Direito) Pontífice Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2016.

BRASIL. Lei n. 13.465/2017. **Dispõe de novas regras para regularização fundiária e facilita a usucapião extrajudicial.** Disponível em:<http://www.cnbsp.org.br/pdf>. Acesso em: 25 jul. 2022.

CARVALHO, A. **Registro de imóveis.** 4.ed. Rio de Janeiro: 1998.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65/2017.** Disponível em:http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos_corregedoria/pdf. Acesso em: 03 ago. 2022.

CYRINO, R.R. **Usucapião extrajudicial:** aspectos práticos e controvertidos. 2016. Disponível em:<http://www.notariado.org.br/index/pdf>. Acesso em: 03 ago. 2022.

DUARTE, F.C. **Direito e justiça.** 2017. Disponível em:<http://www.paranaonline.com.br/canal/direito-e-justica/News/pdf>. Acesso em: 03 ago. 2022.

FERNANDES, O. **Usucapião extrajudicial:** o silêncio agora é concordância. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, v.3, n. 21, ago./2017.

GOMES, F.M.A. Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial. *Revista Jus Navigandi*, São Paulo, v.2, n.22, 2017.

GIL, A.C.G. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 22.ed. São Paulo: Cortez, 2013.

GONÇALVES, C.R. **Sinopses jurídicas:** direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2007.

GUEDES, J.C. **Reforma do CPC e a ação de usucapião.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

HELENA, E.Z.S. O fenômeno da desjudicialização. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, v.1, n.922, jan. 2017. Disponível em:<http://www.jus.com.br/artigos/7818/pdf>. Acesso em: 18 ago. 2022.

JÚNIOR, C.G. **Mais alguns passos na desjudicialização do reconhecimento de usucapião sobre imóveis.** Centro de Estudos Jurídicos da Procuradoria Geral do Estado, Goiânia, set./2017. Disponível em:<http://www.academia.edu.br/pdf>. Acesso em: 20 ago. 2022.

MARCONI, M.A.; LAKATOS, E.M.L. **Metodologia da pesquisa científica.** 13.ed. São Paulo: Atlas, 2014.

MARQUES, N.J. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. *Revista Conteúdo Jurídico*, Brasília, v.5, n.2, 2014.

OLIVEIRA, J.T.C.G. **A usucapião extrajudicial no novo CPC e seus reflexos nas serventias judiciais.** 96 f. 2015. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Direito) Universidade Federal de Santa Maria, 2015.

PAIVA, J.P. **Novas perspectivas de atos notariais: usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro.** 2009. Disponível em:<http://www.lamanapaiva.com.br/pdf>. Acesso em: 21 ago. 2022.

RIBEIRO, B.S. **Tratado de usucapião.** 4. ed. rev. e atual. Vol. 1 e Vol. II. São Paulo: Saraiva, 2006.

RIBEIRO, D.V.H. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário. **Revista de Informação Legislativa**, São Paulo, v.50, n.199, 2013.

ROESCH, Sylvia Maria Azevedo. **Projetos de estágio e de pesquisa em administração: guia para estágios, trabalhos de conclusão, dissertações e estudos de caso.** 3.ed. São Paulo: Atlas, 2015.

SARMENTO, D.M.B. **Usucapião e suas modalidades.** 2015. Disponível em:<http://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/serie/16/direitosreais/pdf>. Acesso em: 23 set. 2022.

SHIMADA, O.Y. **Usucapião Extrajudicial: Análise de sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017.** 9 f. 2018. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Direito) Universidade Federal da Bahia, 2018.

SOUZA, F. **Usucapião: conceito, espécie e requisitos.** 2018. Disponível em:<http://www.jus.com.br/artigos/63442/usucapiao-conceito-especie-e-requisitos/pdf>. Acesso em: 23 set. 2022.

TARTUCE, F. **Notas dogmáticas sobre a usucapião extrajudicial após a lei n. 13.465/2017.** Disponível em:<http://www.flavioartuce.jusbrasil.com.br/artigos/pdf>. Acesso em: 23 set. 2022.