



A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO MEIO DE DESJUDICIALIZAÇÃO E SIMPLIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO: UMA PROMESSA OU REALIDADE? *

Guilherme Gomes Rodrigues**

Ingrid Cristina Soares Silva***

RESUMO: O presente artigo trata-se de uma análise da Usucapião Extrajudicial que é nova modalidade de reconhecimento da propriedade imobiliária, um procedimento administrativo de usucapião junto aos Cartórios. Tal instituto foi inserido em nosso ordenamento com a entrada em vigor do Código de Processo Civil, Lei 13.105/15. A usucapião é o modo originário de aquisição de propriedade pela posse prolongada do bem. Diante assunto recorrente no Judiciário e como forma de garantir o cumprimento da celeridade, menor custo, verificou-se a real efetividade do referido instrumento de desjudicialização. Com base em pesquisas doutrinárias, jurisprudenciais, e mais precisamente o artigo 216-A da Lei de Registro Público será abordado o assunto. Primeiramente, será analisado a origem do instituto da usucapião e seus aspectos gerais do direito de propriedade, sua função social, requisitos, e por fim, será abordada a modalidade de usucapião extrajudicial, seu procedimento e documentos necessários para aquisição da propriedade imobiliária na via administrativa. O objetivo desse trabalho é discutir as mudanças trazidas pela lei e a importância da Usucapião Extrajudicial como solução alternativa ao procedimento vigente.

Palavras-chave: Usucapião. Usucapião Extrajudicial. Requisitos. Desjudicialização. Procedimento Administrativo. Celeridade. Efetividade.

*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.

**Graduando do Curso de Direito da Faculdade de Jussara. E-mail: gui_gomes2008@hotmail.com.

***Professora Mestre em Direito Agrário pela Universidade Federal de Goiás. E-mail: contate.ingridsoares@gmail.com.

ABSTRACT: The present article is an analysis of Extrajudicial Usucapião, which is a new way of recognizing real estate, an administrative procedure of adverse possession with the Notaries. Such an institute was inserted in our order with the entry into force of the Civil Procedure Code, Law 13.105 / 15. Usucapion is the original way of acquiring property by prolonged possession of the property. In view of the recurrent recurrence in the Judiciary and as a way to guarantee the fulfillment of speed, less cost, the real effectiveness of the aforementioned legal instrument was verified. Based on doctrinal research, jurisprudence, and more precisely Article 216-A of the Public Registry Law, the subject will be addressed. First, the origin of the usucapion institute and its general aspects of property law, its social function, requirements will be analyzed, and finally, the extrajudicial usucapion modality, its procedure and documents necessary for the acquisition of real estate in the administrative route will be addressed. The objective of this work is to discuss how the changes brought about by the law and the importance of Extrajudicial Usucapião as an alternative solution to the current procedure.

Keywords: Adverse Possession. Out of Court. Adverse Possession. Requirements. De-legalization. Administrative procedure. Celerity. Effectiveness.

1 INTRODUÇÃO

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, na qual o possuidor de coisa alheia exerce a posse, de forma contínua e sem oposição por um período de tempo suficiente para adquirir a propriedade. Trata-se de uma aquisição originária porque entre o usucapiente e o proprietário não existe vínculo.

Com o advento do Código Processual Civil de 2015 é possível que o interessado busque o reconhecimento da propriedade direto nos cartórios, sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Nesse sentido, foi acrescentado o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73) que prevê essa possibilidade. A esta modalidade dá-se o nome de Usucapião Extrajudicial ou Usucapião Administrativa.

Cumprido ressaltar que a usucapião era possível apenas pela via judicial, contudo, com as mudanças do dia a dia e observando a necessidade de um procedimento mais célere e simplificado, com o condão de desburocratizar e desonerar o Poder Judiciário houve a implantação da usucapião extrajudicial que é feita em uma atuação conjunta do Tabelionato de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca em que se situa o imóvel.

Logo, tem como objetivo destacar a desjudicialização e simplificação do procedimento com o condão de torná-los mais céleres e efetivos, viabilizando uma solução que se figura fora da estrutura judiciária.

Vislumbra-se, portanto, analisar a efetividade desse instituto. Se pode ser considerado como alternativa a solução do conflito com o condão de agilizar o procedimento e desafogar o judiciário ou não passa mais de uma promessa ineficaz.

Para tanto, será analisado, inicialmente, a origem do instituto da usucapião e seus aspectos gerais do direito de propriedade, sua função social, requisitos, e por fim, de forma mais detida, será analisado o instituto da usucapião extrajudicial, seu procedimento e documentos necessários para aquisição da propriedade imobiliária na via administrativa, bem como, será realizado uma análise crítica sobre a adoção desse procedimento que pode ser visto como obstáculo para se alcançar determinado direito, diante a rigidez de requisitos extrajudiciais, ou, pode ser tratado como uma inovação de desburocratização e alternativa de solução mais célere e eficaz.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O direito à propriedade é um direito de todos, porém poderá sofrer algumas limitações caso não esteja sendo cumpridos os seus requisitos básicos.

Este direito é assegurado pela constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII, que dispõe “é garantido o direito de propriedade”. Neste sentido não há discussões, além de todos serem iguais perante a lei, todos podem usufruir de suas proteções e garantias.

Além disso, o Código Civil também disciplina a matéria, fazendo constar as garantias que o proprietário possui sobre a sua propriedade, as formas de uso e de defesa, como se observa em seu artigo 1.228, caput: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Contudo, é relevante destacar que da mesma forma que a Constituição Federal de 1988 assegura o direito à propriedade, ela também dispõe de requisitos que devem ser cumpridos para que não ocorra sua perda.

O artigo 5º, inciso XXIII, do Código supracitado dispõe que “a propriedade atenderá a sua função social”, sendo assim tal direito é considerado como relativo, pois para se ter uma propriedade é necessário que ela tenha um fim produtivo, uma função a ser cumprida perante a sociedade, como por exemplo, moradia, plantação, agropecuária, entre outros.

Neste diapasão, a propriedade além de cumprir sua função social, também terá que observar a finalidade econômica, além das regras de salubridade e poluição, respeitando o meio ambiente e as leis em geral, nos termos do parágrafo 1º do artigo 1.228, do Código Civil:

§1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Ademais, dependendo de onde é localizado o bem, a sua função social se diferencia, e assim está presente em diversos dispositivos, contudo, pode-se observar claramente em nossa Carta Magna de 1988, que disciplina tanto a função social do imóvel urbano como rural definido àquele em seu artigo 182, § 2º:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

E o artigo 186, do citado Código disciplina a função social da propriedade rural, qual seja:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Diante todo o exposto, resta demonstrado o direito à propriedade, bem como, o dever de destinação a uma finalidade social, para que seja mantida a sua posse e propriedade sobre o bem.

3 A USUCAPIÃO E SEUS ASPECTOS GERAIS

A usucapião é uma forma originária de aquisição de determinada propriedade, que diante da posse por um determinado espaço de tempo o possuidor adquire o

direito de requisitar o seu direito de permanecer na propriedade como proprietário e não mais como mero possuidor, neste sentido é o entendimento de Benedito Silvério Ribeiro:

Desse modo, a usucapião constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada, permitindo a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica: a aquisição originária da propriedade. (RIBEIRO, 2006, p. 169 - 172).

Neste sentido, ao mesmo tempo em que a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, ele também se transforma em uma destituição do antigo proprietário, assim é o entendimento de Fábio Ulhoa;

Na usucapião, o possuidor adquire o direito de propriedade sobre a coisa possuída, enquanto o seu antigo titular o perde. O objeto da prescrição, contudo, varia segundo seja extintiva ou aquisitiva: naquela, extingue-se a pretensão do sujeito prejudicado pelo passar do tempo; nesta última, o sujeito beneficiado pelo transcurso do tempo adquire o direito de propriedade. (COELHO, 2012, p. 204 - 205).

Contudo, para que dê ensejo ao direito à usucapião, devem ser levados em conta três requisitos, sendo o primeiro a continuidade, pois uma das características da usucapião é o decurso do tempo que pode variar a depender de qual modalidade irá se enquadrar.

O segundo requisito é a intenção de se tornar o devido proprietário do bem, o que é muito relevante para que seja diferenciado de um mero ato contratual por tempo determinado.

O terceiro e não menos importante, a posse mansa e pacífica, sem conflito em relação à posse ou a propriedade do bem usucapiendo, pois se existir algum litígio envolvendo o bem em questão, cai por terra o requisito acima citado, neste sentido Fábio Ulhoa explica:

A posse contestada não dá ensejo à usucapião. A origem da oposição é irrelevante — proveniente do proprietário ou de terceiros, perde o possuidor o direito de usucapir o imóvel, se sua posse é objeto de contestação. Assim, se o possuidor tem ou teve de defender sua posse, diretamente (autotutela) ou por meio judicial (interditos possessórios), de esbulhos ou turbações praticadas contra ela, ou mesmo se o proprietário do imóvel a reivindica, não poderá adquirir-lhe a propriedade por usucapião. (COELHO, 2012, p. 197).

Portanto, preenchido todos os requisitos disciplinados por lei, tendo ânimo de ser dono, tendo a posse mansa, pacífica e contínua pelo lapso temporal exigido, o possuidor passa a ter direito a ser o proprietário originário do bem, podendo ingressar com uma ação judicial ou diretamente na via extrajudicial, que é um procedimento novo e bastante célere que está sendo utilizado para os diversos procedimentos de usucapião.

4 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO CENÁRIO BRASILEIRO

Nosso ordenamento jurídico tem mantido a tendência à extrajudicialização de vários procedimentos, mediante atuação de um árbitro, pela própria parte interessada sem intermédio de ninguém, ou, por último, pelo emprego de serviços notariais e de registro, que terá mais enfoque neste trabalho. A desjudicialização é uma necessidade cada vez mais urgente para a justiça brasileira, que é conhecida pela sua morosidade e onerosidade.

Este instituto é promovido pelos métodos alternativos de resolução de conflitos, qual seja o não envolvimento do Poder Judiciário, o que caracteriza uma significativa redução de custos.

Dessa forma, a desjudicialização é responsável por deslocar algumas atividades que antes eram atribuídas ao Poder Judiciário, para outros setores, como por exemplo, à serviços notariais, de registro, serviços extrajudiciais, que realizarão estas atividades por meio de procedimentos administrativos.

A desjudicialização é a prática de chegar à solução de conflitos sem ter que apelar para a justiça, evitando processos e atrasos para o impasse dos conflitos.

Este viés tem o intuito de garantir a efetiva realização do direito a razoável duração do processo, a celeridade processual, bem como o acesso à justiça. Busca atender os anseios da sociedade por meio da rapidez e aplicação de uma alternativa para solução dos conflitos.

Podemos citar como exemplos de desjudicialização no ordenamento brasileiro:

Arts. 26e seguintes da Lei n. 9514/97: prevê o rito extrajudicial de execução de dívidas garantidas por alienação fiduciária em garantia com procedimento que se desenrola no âmbito de cartórios de registro de imóveis.;

Lei n. 11441/07: prevê a separação, o divórcio, o inventário e partilha por meio de escritura pública, sem a necessidade de intervenção judicial;
Lei n. 12.133/09: afasta a necessidade de homologação judicial para a habilitação para o casamento quando inexistir impugnação;

No que concerne aos Direitos Reais Imobiliários, havia casos de procedimentos extrajudiciais realizados no âmbito dos cartórios:

Artigo 59 da Lei n. 10931/04 (que alterou o artigo 213 da Lei de Registros Públicos, Lei n. 6015/73) para permitir a retificação de matrículas de imóveis sem a necessidade de intervenção judicial, quando houver consenso de todos os possíveis prejudicados;
Lei n. 11481/07 (que acresceu os artigos 18-A e seguintes ao Decreto-Lei n. 9760/46 – que dispõe sobre os bens imóveis da União), para admitir a demarcação extrajudicial de terrenos públicos para regularização fundiária de interesse social.

E no que tange à figura da Usucapião em si, não se trata propriamente de uma inovação, visto que a Lei 11.977/09 (Lei do Programa Minha Casa Minha Vida) já trazia em seu artigo 60, a possibilidade de reconhecer originariamente a aquisição da propriedade pelos possuidores de imóveis em locais suscetíveis a programas de regularização fundiária, sem intervenção do poder Judiciário.

Ora, neste diapasão, o Novo Código de Processo Civil trouxe a figura da Usucapião Extrajudicial, objeto do presente trabalho, em seu artigo 1068, o qual acresce o artigo 216-A à Lei 6015/73, dispondo:

Artigo 216 – A: Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

Reconhece, por fim, que o pedido de usucapião extrajudicial é uma inovação ao processo de desjudicialização e aquisição de propriedade, como forma de acelerar e otimizar a prestação da tutela jurisdicional, bem como, qualificar a importância do sistema notarial e registral brasileiro na garantia dos direitos fundamentais, que irá presidir e realizar a qualificação jurídica do processo de aquisição originária da propriedade imobiliária pela via administrativa (BRAGA, 2016).

5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Com o advento do Novo Código de Processo Civil veio a inovação da Usucapião Extrajudicial, que é um procedimento administrativo junto aos Cartórios de Notas e de Registro.

A usucapião poderá ser judicial, como sempre foi, ou extrajudicial. Contudo, a usucapião extrajudicial só cabe sobre bens imóveis

A decisão judicial do procedimento de usucapião será declaratória. Tanto o juiz como o oficial do Cartório declaram que o indivíduo faz jus a usucapião, e, portanto, ele passa a ser o proprietário do imóvel.

É importante destacar que o CPC não cria uma nova modalidade de usucapião, mas inova ao trazer um procedimento na seara administrativa, que anteriormente cabia somente ao juízo competente analisar o preenchimento dos pressupostos formais, para só depois da sentença ser expedido mandado ao Registro de Imóveis.

A via administrativa é uma alternativa do usucapiente, que pode escolher entre o procedimento judicial ou o extrajudicial. E vale ressaltar que mesmo optando pela via administrativa a decisão pode ser suscitada e reformada pelo poder judiciário, atendendo ao princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição.

É, assim, o que disciplina o caput do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, o Art. 2º do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça e, pontualmente, o §2º deste mesmo artigo, in verbis: “Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial”.

Ocorre que a via extrajudicial só será possível em casos que não houver lide, ou seja, nem toda usucapião poderá ser resolvida administrativamente. Assim dispõe o artigo 216-A, §10º da Lei 6.015/73:

§10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Outro quesito para que seja pleiteada a via administrativa é que o imóvel não poderá ser considerado bem público. Assim dispõe o “§4º da Lei de Registro Público: Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei”. No mesmo sentido o artigo 102 do Código Civil e a Constituição Federal.

Ora, como já dito anteriormente, por não se tratar de uma nova modalidade de usucapião, mas um mero procedimento administrativo, todas as espécies de usucapião poderão ser requeridas extrajudicialmente, com exceção da modalidade de usucapião administrativa da Lei 13.465/2017, que possui rito específico ao referir-se da regularização fundiária, ato que decorre da Administração Pública.

Busca-se, com esse novo procedimento a celeridade diante à morosidade do Judiciário, bem como, um viés simplista na proposta de se tornar mais fácil para que o possuidor consiga a aquisição originária da propriedade imobiliária, desde que preenchidos os requisitos legais 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. Dessa forma, o requerente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis, na circunscrição em que esteja localizado o bem imóvel objeto da usucapião para que sejam tomadas todas as providências pelo oficial da serventia.

5.1 Legitimidade ativa e passiva da usucapião extrajudicial

A usucapião extrajudicial pode ser requerida por pessoas físicas ou pessoas jurídicas, desde que seja detentora da posse. E a posse pode ser comprovada através de contratos, recibos, carnês de IPTU. Somente o possuidor da *ad usucapionem* pode ingressar com ação de usucapião. Todavia, houve um alargamento referente a legitimidade ativa no processo de usucapião extrajudicial, ao passo que qualquer pessoa que tenha interesse justificado, jurídico, legítimo e comprovado, poderá requerê-la.

No que concerne a legitimidade passiva, esta será definida no pedido de usucapião extrajudicial. Vejamos a explicação de Leonardo Brandelli:

Aqui a legitimidade passiva não significa o contraponto ao pedido do autor; a exceção à ação de direito material; a oposição à pretensão do requerente. Legitimidade passiva, aqui, significa somente a qualidade das pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, dando seu assentimento, por terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, os quais não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal.

5.2 Dos requisitos e procedimento da usucapião extrajudicial

Como já explicitado, o procedimento da usucapião extrajudicial foi inserido no nosso ordenamento jurídico com a entrada em vigor do Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/15) que em seu artigo 1071, acrescentou ao artigo art. 216-A ao texto da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). E é esse artigo que traz os requisitos e procedimento para a efetivação da usucapião extrajudicial.

Vejam os:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

O primeiro requisito observado no caput é que a usucapião será processada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que situado o bem imóvel, e que o Requerimento para propositura do procedimento deve ser feito perante o Oficial de Registro de Imóveis pela parte interessada. E a presença de advogado é requisito indispensável na esfera registral. Tal representação poderá ser feita por instrumento público ou particular, com poderes expressos e especiais para a realização dos atos.

Quanto à ata disposta no inciso I do artigo 216-A, é o primeiro passo do processo de usucapião administrativa, ela visa substituir todo o trabalho que o perito faz no processo judicial de usucapião. Logo, uma ata bem elaborada tem como supedâneo convencer o oficial do Cartório de Registro de Imóveis a conceder a usucapião. E esta ata deve constar o nome do Requerente e do Requerido; e o escrevente deve ir ao local assim como o perito faria, e entrevistar os vizinhos, fazer uma análise de toda documentação que conseguir recolher no local. Todo esse procedimento é de suma importância, pois é o oficial do Cartório de Registro que vai

declarar a usucapião e é preciso que o convença deste direito. Este ato, também, visa impedir a exigência de alguma diligência futuramente. Pois, num primeiro momento, quem faz a ata é o escrevente que o usucapiendo escolher. Posteriormente, quem faz a diligência para esclarecer alguma dúvida do oficial de registro de imóveis é o Cartório de Notas da região ou outro que ele venha a indicar.

Dessa forma, embora o Cartório de Registro de Imóveis seja o competente para conduzir o procedimento, antes de ingressar com o pedido nele, o interessado deve dirigir ao Tabelionato de Notas da circunscrição do imóvel para providenciar a lavratura da ata notarial.

Na ata notarial não há manifestação de vontade das partes e nem alteração ou juízo de valor por parte do Tabelião. A ata é um documento que atesta, registra um fato jurídico. É um documento de constatação de provas. É um documento a mais, que possui fé pública, mas não serve para transmitir domínio como escritura pública.

Logo, o requerimento de usucapião extrajudicial deve vir acompanhado desta ata que vai constar todos os elementos da usucapião, quais sejam: descrição do imóvel, o tempo e características da posse do requerente e de seus antecessores, forma de aquisição da posse do imóvel, modalidade de usucapião pretendida, número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, o valor do imóvel, e outras informações necessárias.

Não se deve confundir a ata notarial com a escritura pública, pois são institutos distintos. Enquanto na escritura pública o tabelião de notas está dentro da relação jurídica, interagindo com as partes para que haja a transmissão da propriedade. Na ata notarial o tabelião de notas está fora da relação jurídica, pois ele está narrando, observando e constatando os fatos, sem juízo de valor.

Portanto, a ata notarial para fins de usucapião, serve para que o Tabelião constate a posse por meio de provas documentais, testemunhais ou imagens, sendo considerado como requisito essencial.

Artigo 216-A, inciso 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;

Esta planta é importante na usucapião extrajudicial e tem que vir com a anuência de quem consta como proprietário na matrícula do imóvel e daquele que consta como confinante no registro imobiliário, salvo se tratar de conjunto comercial ou de unidade de apartamento, que basta a assinatura do síndico. Nesta exceção não precisa da assinatura dos confinantes, mas continua sendo necessário a assinatura daquele que consta como proprietário.

A planta será a representação geométrica do imóvel, ou seja, nela estarão contidas as informações sobre a área e as divisões do imóvel. Já o memorial descritivo será o documento com a descrição do imóvel através de palavras, ou seja, nele estarão contidos os detalhes estruturais do imóvel.

Artigo 216-A: Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: inciso III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

São certidões cíveis para comprovar que o requerente da usucapião não tem outra ação de usucapião promovida, não tenha uma ação de reintegração de posse e nem de imissão de posse. Para comprovar que este imóvel não é objeto de algum litígio e que o usucapiendo não está se valendo frequentemente da ação de usucapião.

O Tabelião deverá exigir certidão atualizada do imóvel a ser usucapido bem como o termo de responsabilidade de todos os envolvidos no procedimento.

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.

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: inciso IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Além da ata, pode ser juntado no requerimento um documento, seja um documento de compra e venda, comprovantes de pagamento do IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água ou qualquer outro, que comprove a posse por um lapso temporal. Já o justo título é o comprovante de uma relação de negócios entre o requerente da usucapião e o proprietário

Este requerimento tem que respeitar todas as regras de uma petição inicial, e inclusive, deve indicar qual espécie de usucapião está sendo utilizada para que seja analisada a presença do direito ou não pelo oficial e se a documentação é suficiente para que seja reconhecido.

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

A prenotação é a prescrição de todo o procedimento no livro de protocolo registral, na circunscrição do imóvel. É quando o procedimento é protocolado e enumerado.

É o momento que o Registrador irá analisar todos os documentos que compõem o requerimento e formar sua convicção, seja para procedência ou improcedência da usucapião.

A prenotação tem o prazo de 30 dias. Não sendo realizada nesse prazo, será cancelado automaticamente, devendo o título ser novamente prenotado.

§ 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.

Se for procedente a usucapião, é feita a notificação dos legitimados passivos pelo Registrador no prazo de 15 dias, caso ainda não tenham anuído espontaneamente na planta e memorial.

Se em lugar incerto ou não sabido, ou propositalmente estiver se ocultando, o pedido será negado e remetido a via judicial. O silêncio presume pela não

concordância do procedimento de usucapião e impossibilidade de seguir na via extrajudicial. Contudo, a Lei 13.465/2017 surgiu para sanar esse e demais vícios, visto que a interpretação do silêncio de qualquer dos possíveis prejudicados deverá resultar em concordância e não mais pela sua discordância conforme previsto neste parágrafo.

§ 3o O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

O oficial deve notificar também a União, o Estado, DF e Municípios para que demonstrem no prazo de 15 dias interesse ou não no processo. Tal interesse está ligado ao fato do bem imobiliário ser público ou não.

§ 4o O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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.

§ 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015).

Estando toda documentação em ordem e cumprida todas as exigências descritas no caput e incisos expostos anteriormente, o registrador, convencido positivamente da situação do pedido, realizará o ato de registro de aquisição do imóvel.

Porém, se o Registrador não ficar convencido rejeitará o pedido em conformidade com o §8º e elaborará a nota devolutiva, que poderá ser suscitada pelo requerente por meio de um procedimento de dúvida conforme § 7º.

Em caso de impugnação, o Oficial deverá encerrar o processo extrajudicial e remetê-los autos para o juízo competente, conforme §10 do art. 216-A. Assim, o processo passará a ser julgado pelo Poder Judiciário, cuja competência será da Justiça Estadual comum, no foro onde situa o imóvel, conforme prevê o art. 47 do Código de Processo Civil.

Observa-se, neste interim, para que haja a procedência do pedido de usucapião extrajudicial é necessário respeitar uma conjunção de fatores e sua fiel observância. Não sendo respeitada, a via extrajudicial não é mais o caminho eleito para resolução do conflito, sendo necessário recorrer ao Judiciário para provimento do feito.

6 CONCLUSÃO

O presente trabalho teve como objetivo o estudo sobre a usucapião, com enfoque no procedimento extrajudicial introduzido pela Lei 13.105/15. Por outro lado, não teve a pretensão de esgotar todo o estudo sobre o tema e todos os conflitos, questões e análises originadas.

O procedimento de usucapião administrativa é sem dúvidas uma alternativa para solução do conflito fora da esfera judicial.

Como forma de desafogar o judiciário com seus inúmeros processos e visar uma real efetividade e eficácia ao procedimento de usucapião, necessário se tornou recorrer às vias administrativas, mais precisamente, às serventias cartorárias. Ora, tal processo de desjudicialização, surge como uma possível solução para a turbulência no judiciário, ocasionado pela insuficiência do Estado e do juiz em atender de forma eficiente e célere as demandas existentes.

É possível observar nuances e controvérsias a esse procedimento de desjudicialização, que numa primeira impressão deveria ser célere e simplista, tendo resquícios burocráticos no seu desenvolvimento, ao se esbarrar em diversos entraves trazidos pela Lei, como a necessidade de concordância dos confinantes e antigos proprietários do imóvel na planta e memorial descritivo, bem como o silêncio

após a notificação ser considerado como discordância, tornando inapta a via administrativa, sendo necessário recorrer ao judiciário.

Como toda inovação, no começo é bem questionada e a resistência é muito forte, e diante estes obstáculos e lacunas permeados pela Lei, surgiram a Lei 13.465/2017, o Provimento 65/2017 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça) que trouxe nova roupagem ao procedimento de usucapião extrajudicial dando uma maior visibilidade e eficácia ao instituto.

Além disso, uma vez respeitados todos os requisitos impostos pela Lei, ainda que rígidos, não resta dúvidas que o tempo gasto em seu procedimento é bem inferior ao tempo gasto perante o judiciário. Ora, percebe-se a atuação do legislador junto à nossa Carta Magna, que anuncia um instrumento de desjudicialização que torna efetivos direitos fundamentais como o acesso à Justiça, a propriedade e sua função social e uma razoável duração do processo.

Conclui-se, que a usucapião extrajudicial é o meio hábil mais adequado para que seja reconhecido o direito de propriedade. Devendo ser observado como um processo que atua junto ao Poder Judiciário, e jamais com viés de mitigar a sua importância. Sendo um processo sem litígio, este deverá ser o instrumento utilizado para aquisição do bem imóvel, como forma de garantir sua real efetividade, acelerar e otimizar a prestação da tutela jurisdicional. Quanto aos problemas e entraves da Lei, serão solucionados com o decorrer do tempo, por meio de jurisprudências e doutrinas diante a análise do caso concreto.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013.
BRAGA, Isadora Julie Gomes. ARTIGO: **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. [2016]. Disponível em: https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 17 nov. 2020.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 17 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 30 nov. 1964, retificado em 17 dez. 1964 e retificado em 6 abril 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.** (Lei dos cartórios). Diário Oficial da União. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...].** Diário Oficial da União. Brasília, 8 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 28 nov. 2018. BRASIL. Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2001. Diário Oficial da União. Brasília, 17 jun. 2011, republicado em 20 jun. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil.** Diário Oficial da União. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Diário Oficial da União. Brasília, 12 jul. 2017, consolidado em 08 set. 2017. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 18 nov. 2020.

BRANDELLI, Leonardo. **Ata notarial.** Porto Alegre: Fabris/IRIB, 2004. BRASIL. Lei 13.105, de 06 de março de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 17 nov. 2020.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. **A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas.** In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 74, abr 2010. Disponível em:

<http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7472>. Acesso em 19 nov. 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 18 nov. 2020.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

CYRINO, Rodrigo Reis. **Usucapião Extrajudicial – Aspectos Práticos e Controvertidos**. Brasília: 2016. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzlwNA==>> . Acesso em: 18 nov. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. De acordo com a nova Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4.

DIP, Ricardo. **Três notas sobre a usucapião extrajudicial**. In: Direito registral e o novo Código de Processo Civil. Ricardo Dip ... [et. al]. Rio de Janeiro: Forense, 2016. (Coordenação Ricardo Dip).

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. 8.ed.** Salvador: JusPodvim, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas e Direito Autoral**. 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

FERNANDES, Oton. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: O silêncio agora é CONCORDÂNCIA**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, Agosto 2017. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/59801/usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em 18 nov. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Notas dogmáticas sobre a usucapião extrajudicial após a Lei 13.465/2017**. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/500384592/notasdogmaticas-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-apos-a-lei-13465-2017>>. Acesso em 18 nov 2020.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos. Teoria e Prática**, 3.ed. São Paulo: Método, 2012.

HELENA, EberZoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista JusNavigandi, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em:<<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 17 novembro 2020.

KUMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em: <http://www.portaldori.com.br/wpcontent/uploads/2015/03/Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 17 nov. 2020.

LAMANA PAIVA, João Pedro. Novas Perspectivas de Atos Notariais. **Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. 2009. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em 20 nov. 2020.

PAIVA, Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br>. Acesso em: 17 nov. 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 3ª ed. v. IV, Rio, Forense, 1978. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. Tratado de direito privado. Campinas: Bookseller, 1999.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006.

SILVA, Marcelo Lessa da. **A Usucapião Extrajudicial: A Contradição do Silêncio como Discordância**. Revista Cidadania e Acesso à Justiça, ISSN: 2526-026X, Rio de Janeiro, v. 2, n. 2. 2016. Disponível em: <<http://indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/1498>>. Acesso em: 17 nov. 2020.

SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. **A importância das serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em: 20 nov. 2020.

TOLEDO, Francisco Ventura de. **Usucapião Extrajudicial. 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis**. 2016, Goiânia. Disponível em: <<http://irib.org.br/files/palestra/35-regional-02.pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2020.