

**ASSOCIAÇÃO CARUARUENSE DE ENSINO SUPERIOR CENTRO
UNIVERSITÁRIO TABOSA DE ALMEIDA – ASCES/UNITA
BACHARELADO EM DIREITO**

CÉLIO ROMANO XIMENES FONSÊCA FILHO
EDGAR EUGÊNIO DE OLIVEIRA RODRIGUES
GUILHERME DE ALMEIDA TABOSA CAVALCANTI

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Mecanismo para o desafogamento
do Judiciário nas ações de bens imóveis.**

CARUARU

2022

CÉLIO ROMANO XIMENES FONSÊCA FILHO
EDGAR EUGÊNIO DE OLIVEIRA RODRIGUES
GUILHERME DE ALMEIDA TABOSA CAVALCANTI

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Mecanismo para o
desafogamento do Judiciário nas ações de bens imóveis.**

Artigo Científico apresentado ao Núcleo de Trabalho de Conclusão de Curso - NTCC do Centro Universitário Tabosa de Almeida (Asces- Unita), como requisito parcial para obtenção do grau de bacharelado em Direito.

Orientadora: Professora Mestra em Direitos Humanos Elba Ravane Alves Amorim.

CARUARU

2022

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	5
DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE AO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	8
USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	13
A USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL E OS POSSÍVEIS BENEFÍCIOS PARA O REQUERENTE.....	16
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	19

RESUMO:

O poder judiciário acumula um alto índice de morosidade, nesse trabalho, foi abordado a utilização da usucapião extrajudicial como uma ferramenta para desafogar o judiciário nas ações de bens imóveis. Destarte, foi realizada uma pesquisa bibliográfica a respeito da inserção da usucapião pela via extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro e como seus resultados influenciam positivamente o desafogamento da via judicial, assim como favorece o requerente e a advocacia extrajudicial. Sendo o propósito deste trabalho, apresentar a possibilidade da usucapião extrajudicial uma alternativa benéfica e recomendável para buscar atingir a função social da propriedade e a aquisição da propriedade de bens imóveis nas ações que não necessitam da tutela jurisdicional para resolver litígios. Portanto, foi averiguado que sim, a aplicação da usucapião administrativa nas serventias extrajudiciais é uma possibilidade favorável para desafogar o poder judiciário brasileiro e beneficiar os polos da ação.

Palavras-Chaves: Desjudicialização, Função Social da Propriedade, Usucapião Extrajudicial, Benefícios.

ABSTRACT:

The Brazilian judiciary was used to being nourished by several demands accumulated with a high rate of delay, thus, the use of extrajudicial adverse possession as a tool to relieve the judiciary in real estate actions was addressed. Thus, a bibliographical research was carried out regarding the insertion of adverse possession through extrajudicial means in the Brazilian legal system and how its results positively influence the relief of judicial means, as well as favoring the applicant and extrajudicial advocacy. The purpose of this paper is to present the possibility of extrajudicial adverse possession as a beneficial and recommendable alternative to achieve the social function of property and the acquisition of ownership of real estate in actions that do not require jurisdictional protection to resolve disputes. Therefore, it was verified that yes, the application of administrative usucapio in extrajudicial services is a favorable possibility to relieve the Brazilian judiciary power and benefit the poles of the action.

Keywords: Dejudicialization, Social Function of Property, Extrajudicial Usucapião, Benefits

INTRODUÇÃO

Em 16 de março de 2015 foi sancionada a Lei nº 13.105 que implementou o Novo Código de Processo Civil no ordenamento jurídico brasileiro, este por sua vez trouxe algumas alterações, como a inclusão de modalidades de ações judiciais que podem ser pleiteadas na via extrajudicial, como, inventários, divórcios, atas notariais etc. (BRASIL, 2015). Em destaque o Art. 1.071 que foi responsável por adicionar o Art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), o qual proporcionou o ingresso da Usucapião pela via extrajudicial, o que contribuiu para uma visão positiva e futurista da advocacia extrajudicial, além de diminuir a morosidade de ações imobiliárias no judiciário e prezar pela celeridade e segurança jurídica na aquisição da propriedade do imóvel (BRASIL, 1973).

Dessa forma, com as mudanças recorrentes do Novo Código de Processo Civil Brasileiro, a Usucapião extrajudicial mostra ser um facilitador para a aquisição do direito de propriedade, que é um instituto jurídico presente na Constituição Federal de 1988, no seu Art. 5º, inciso XXII, sendo considerado um direito fundamental para os cidadãos (BRASIL, 1988). Ademais, com a atual percepção de que o judiciário brasileiro é um sistema moroso, a possibilidade da via extrajudicial colabora para o desafogamento do Judiciário nas inúmeras ações de bens imóveis, com o intuito de trazer celeridade aos procedimentos e dignificar o princípio da economia processual.

O Art. 216-A da Lei de Registros Públicos traz os requisitos para que se possa realizar a Usucapião pela via administrativa, entretanto, o fato de o ordenamento jurídico autorizar as serventias registrais e notariais brasileiras a praticar esses procedimentos não exclui a competência do judiciário de julgar e resolver litígios, por isso a usucapião extrajudicial só se torna possível ao respeitar as exigências do Art. 216-A supracitado e que seja consensual entre as partes, o que ainda coopera para desafogar grande parte dos processos acumulados do judiciário.

Ademais, a circunstância de desjudicializar a Usucapião remete a atenuação da morosidade do judiciário, no entanto, não apresenta o efeito de acumular as vias administrativas, não comprometendo a celeridade pretendida, visto que, o procedimento feito no cartório competente é mais

simples e acessível que os procedimentos judiciais. Mostrando mais uma vez que é um mecanismo eficaz para diminuir a demora nas esferas judiciais e gerar rapidez nas esferas extrajudiciais (OLIVEIRA, 2018).

Enxergar a Usucapião extrajudicial como um mecanismo para criar o efeito de desafogar o judiciário é respeitar os ideais da mudança do Novo Código de Processo Civil, no qual traz o fenômeno da desjudicialização de diversos atos em esferas judiciais. Por isso, esse artigo é resultado de uma pesquisa que tem um viés valorativo e busca caminhos para que esse mecanismo administrativo possa ser cada vez mais estudado, compartilhado e aplicado aos diversos tabelionatos de notas e registros de imóveis do país, com a finalidade de estar apto para atender todas as pessoas que precisarem requerer seu direito fundamental de propriedade de forma mais descomplicada e eficaz, respeitando o efeito de desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro.

Espera-se que o estudo aqui apresentado contribua para buscar aprimoramentos e efetivações nas ações de usucapião administrativo a serem realizadas nas serventias extrajudiciais competentes, respeitando os dispositivos legais e seus princípios, honrando a atuação da via extrajudicial como mecanismo para diminuir o “caos” de processos estagnados no judiciário. Logo, visa a celeridade e segurança jurídica na modalidade extrajudicial, além de ser um facilitador para os requerentes de direitos e protagonizar uma visão otimista e benéfica para advogados/as atuarem na esfera extrajudicial, visto que esse procedimento requer a assistência advocatícia, gerando novas oportunidades de trabalhar nos processos administrativos e buscando transformar o poder judiciário em um ambiente menos demorado e complicado.

A pesquisa buscou responder a seguinte questão norteadora: A modalidade da usucapião extrajudicial poderá contribuir para o desafogamento do poder judiciário nas inúmeras ações relativas a bens imóveis trazendo eficácia nas resoluções desses procedimentos?, inicialmente, considerou-se a seguinte hipótese: Sim. Análises dos procedimentos da via extrajudicial de acordo com o art. 216-A da Lei de Registros Públicos relatam que os processos da usucapião praticados nas serventias extrajudiciais conseguem

ser concluídos de maneira mais célere e simplificada, os processos geralmente duram em médios meses, ao contrário da esfera judicial que chega a demorar anos.

O objetivo geral do estudo foi analisar se a usucapião administrativa contribui com o desafogamento do judiciário e é alternativa para os requerentes terem resguardado seu direito de propriedade por meio de procedimento simplificado e eficaz. Assim, desenvolvemos os seguintes objetivos específicos: 1. Averiguar o procedimento da usucapião extrajudicial e sua delimitação teórica para fins de categoria de análise; 2. Compreender a oportunidade da usucapião pela via extrajudicial a partir das alterações do Novo Código de Processo Civil; e 3. Compreender se a modalidade da usucapião pela via extrajudicial é uma alternativa mais benéfica ao requerente.

Metodologicamente, desenvolveu-se pesquisa de caráter **exploratório** para amparar os estudos da aplicabilidade e eficiência da usucapião extrajudicial, para Marconi e Lakatos (2003, p.155) “A pesquisa, portanto, é um procedimento formal, com método de pensamento reflexivo, que requer um tratamento científico e se constitui no caminho para conhecer a realidade ou para descobrir verdades parciais”. Ademais, como fonte de coleta de dados, utilizou-se a pesquisa **bibliográfica** e **doutrinária**, abrangendo toda bibliografia sobre o tema em questão já publicada, assim como qualquer matéria, tese, pesquisa, notícia, etc, que esteja disponível para ser fundamento para acrescer essa pesquisa, com o intuito de trazer fontes e embasamento teórico recentes (MARCONI; LAKATOS, 2003).

Construindo assim um embasamento teórico e explicativo sobre usucapião extrajudicial e suas peculiaridades com uma visão ampla da doutrina brasileira, nutrindo assim uma maior imersão sobre o tema. No tocante à abordagem, utilizou-se a pesquisa **qualitativa**, ao passo que, os valores enrustidos no instituto jurídico serão essenciais para alcançar a finalidade dessa pesquisa. Dessa forma, a análise será feita a partir do estudo dos conceitos e princípios da usucapião extrajudicial, a fim de que se torne possível o melhor entendimento e repercussões do procedimento da usucapião extrajudicial.

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE AO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ao tratar-se de ações com bens imóveis, é necessário evidenciar um dos institutos mais importantes que versa o assunto, que é a função social da propriedade, que, em resumo, trata-se da utilidade do direito de propriedade associada a função social coletiva, esse princípio jurídico deve ser considerado ao observar que está em consonância com as normas elencadas na Constituição Federal e as Leis Infraconstitucionais.

Esse conceito para a aquisição e permanência da propriedade com o titular surgiu no começo do século XX, outorgado pela vontade da população em diminuir as desigualdades sociais. Assim, com a queda do absolutismo, os cidadãos menos favorecidos começaram a adquirir mais pressupostos para o bem da coletividade, o que consolidou a função social da propriedade e seus princípios de corpo social (PIRES, 2006).

No artigo 5º, no inciso XXIII, a Constituição Federal corrobora o ideal de que a propriedade deve atender a função social (BRASIL, 1988), assim, o direito de propriedade deve ser compreendido com toda sua estrutura, pois a propriedade vem com as faculdades de utilização da coisa, que é usar, gozar e dispor. (CHALHUB, 2003). Ademais, a partir da devida regulamentação da função social, entende-se, constitucionalmente, que os imóveis da área urbana ficaram suscetíveis às leis do Estatuto da Cidades, assim como o Plano Diretor de cada Município, e os Imóveis de Área Rural subordinados ao Estatuto da Terra.

Ainda por esse ângulo, o direito à propriedade deixou de ser absoluto e passou a preconizar o interesse do bem coletivo, já que, a função social da propriedade privada, que são aquelas sujeitas a usucapião pela via extrajudicial, na ótica de Melhim Nanem, em sua obra publicada pela Revista EMERJ, “Função Social da Propriedade”, explica:

A qualificação da propriedade pela função social não implica na supressão dos poderes inerentes à propriedade, nem importa em negação da propriedade privada; antes, importa em legitimação da propriedade privada, capitalista, “e a compatibiliza com a democracia social que caracteriza os sistemas políticos contemporâneos”, 308 de modo que a referência a uma propriedade dotada de função social é uma referência à propriedade privada, pois a propriedade estatal e a propriedade coletiva já nascem impregnadas da ideia da função social. (CHALUB, 2003, p. 308)

A despatrimonialização do bem configura na precariedade dos

requisitos inerentes a propriedade sobre aquele imóvel, uma vez que os verbos gozar, usar e dispor não incrementados na utilização do bem por seu proprietário originário inviabiliza a finalidade da função social, sendo assim, por não frutificar a coisa e nem auferir frutos desta, não colocar o bem a serviço do proprietário e nem mesmo desfrutar como também não o colocar a serviço de outrem, enfraquece a proteção jurídica do bem imóvel elaborada pelo Código Civil, assim como o direito de reivindicar/reaver o bem.

A teoria de Leon Duguit, pioneira do século XX, traz o estudo sociológico do Direito que vislumbra uma constante mudança e evolução da sociedade, bem como da legislação, logo, mesmo que as legislações continuem estáticas durante o decurso do tempo, novas instituições jurídicas tendem a surgir para suprir as lacunas deixadas por legislações retrógradas. Seguindo o contexto, a necessidade de cessar o caráter individualista impregnado nas legislações começou a adotar uma concepção coletiva que desembocou no que conhecemos hoje como função social.

Então, desde que o imóvel não esteja viciado e o proprietário atinja a função social do imóvel e desde que todos os requisitos da finalidade da propriedade estejam sendo cumpridos e mesmo que alguns dos requisitos não estejam sendo cumpridos abre espaço ao proprietário originário para declarar o porque daquela prerrogativa não estar sendo cumprida, portanto, bem como o instituto visa da regularidade a função social do imóvel repassando pra quem de fato exerce as ações inerentes à propriedade, mas também resguarda os direitos de quem pertencia primordialmente o imóvel.

A propriedade é um direito perpétuo e não se perde pelo simples desuso, mas sim por meios e formas legais, como exemplo temos: a Usucapião, a Renúncia, o abandono e a desapropriação. Em vista disso, o Instituto da usucapião nasceu para representar o bem da coletividade e satisfazer a função social do imóvel, por conseguinte, este estudo vem mostrar os benefícios do processo atrelados a via extrajudicial, assim, de acordo com o renomado professor Carlos Roberto Gonçalves, simplificou o processo:

Com a aprovação da referida lei, “a comprovação da propriedade de um imóvel através da posse prolongada ficou mais rápida e simplificada. Desde 2017, se o titular do imóvel for comunicado sobre o processo de usucapião e não demonstrar nenhuma manifestação no cartório em até 15 dias, passa-se a entender que ele concorda com o processo

estabelecido e perde o direito sobre o imóvel. A lei permitiu que o processo de usucapião seja feito nos cartórios de registros de imóveis em que o bem estiver situado, acompanhado de um advogado. Para dar sequência ao processo, é necessário apresentar uma série de documentos. A partir disso e com o protocolo iniciado, a nova possibilidade reduz o tempo de duração do processo em até 90%”. (GONÇALVES, 2021, p.104)

Ademais, afim de ficar por dentro do processo e todos os procedimentos, e para casar o estudo com o Calos Roberto, o ilustríssimo Arnaldo Rizzardo descreve de forma legalista e explicativa todo o trâmite da usucapião extrajudicial e mostra, mesmo que em tese, como é mais rápido em comparativo com a morosidade da via judicial, sendo assim, o autor divide em quatro requisitos, são eles: a posse com ânimo de dono, a posse justa ou sem oposição, continuidade da posse e a legalidade da posse. (RIZZARDO, 2020)

Junto a isso, esse trabalho preza pelos direitos tanto do proprietário quanto do possuidor, posto isso, uma vez que, o estudo busca atingir a finalidade social do imóvel de acordo com os princípios que norteiam o ordenamento jurídico brasileiro prova também como a via extrajudicial é mais célere e respeita todos os fundamentos jurídicos e a dignidade da pessoa humana (CONTERATTO, 2018)

Antes de qualquer explicação, é de suma importância destacar os requisitos e explanar as possibilidades deste instituto. Podemos definir a usucapião como a forma de aquisição de uma propriedade por meio de pressupostos essenciais definidos em nossa legislação, os quais são: a posse de forma pacífica, contínua e durante o intervalo de tempo definido em lei e a vontade do possuidor em se tornar proprietário do bem, que é conhecido como *animus domini* (STOLZE, 2021).

Dentro do instituto é preciso compreender como ocorre a diferenciação por meio das modalidades da usucapião, a qual cada uma tem seus requisitos e especificidades. São sete espécies de usucapião, divididas em ordinária, extraordinária, rural, urbana, coletiva, familiar e bens móveis (STOLZE, 2021).

A forma ordinária é aquela que a pessoa deverá ter a posse do bem por dez anos contínuos e pacificamente com o justo título e a boa-fé (STOLZE, 2021).

A extraordinária é aquela onde é necessária a posse do bem por quinze

anos contínuos e sem a oposição de ninguém, entretanto além de lapso maior de tempo necessário em relação a forma ordinária, na extraordinária não há a necessidade de justo título e boa-fé (STOLZE, 2021).

A usucapião rural ou *pro labore* é utilizada como o próprio nome explicita nos imóveis da área rural, desde que o imóvel tenha no máximo cinquenta hectares, onde a torne produtiva para seu trabalho e subsistência, valendo ressaltar que essa posse seja no prazo de no mínimo 5 anos ininterruptos sem oposição (STOLZE, 2021).

A urbana ou *pro misero*, se enquadra nos mesmos moldes da rural com diferença de que o tamanho do imóvel não ultrapasse 250 metros quadrados e que ele esteja localizado na área urbana (STOLZE, 2021).

A usucapião coletiva é a modalidade que traz como requisitos o imóvel ter uma área superior a 250 metros quadrados, onde a população de baixa renda tenha a posse por 5 anos ininterruptos com a intenção de ali constituir moradia própria ou para sua família (STOLZE, 2021).

A usucapião familiar é um caso específico, pois ela tem como requisitos a posse de imóvel localizado na área urbana com até no máximo 250 metros quadrados, entretanto a propriedade deveria ser dividida entre o ex-companheiro que tenha abandonado o lar, garantindo assim para o companheiro que deteve a posse o direito para a moradia sua e de sua família (STOLZE, 2021).

Ainda temos a usucapião de bens móveis, caso seja de boa-fé haverá a necessidade de estar em posse durante o prazo de 3 anos contínuos sem oposição, já a forma extraordinária tem necessidade de prazo de 5 anos contínuos sem oposição, porém nessa forma independe a boa-fé. (STOLZE, 2021)

Como abordado, trataremos sobre a usucapião extrajudicial, abordando assim as vantagens de percorrer essa via da desjudicialização com o intuito de seguir a fundo exaltando alguns dos princípios processuais, como o princípio da celeridade processual que determina que os conflitos devem ser solucionados em tempo hábil, e o princípio da universalidade da justiça que prega justamente por uma simplificação no que tange ao acesso da parte para com os meios de justiça (MANCUSO, 2018).

O direito vem se movimentando cada vez mais para uma facilitação

desses métodos de acesso judicial, a própria reforma no Código de Processo Civil no ano de 2015 vem no intuito de facilitar tal procedimento, conforme explicação do professor Flávio Tartuce:

Além das modalidades judiciais expostas, a Lei 11.977/2009 – conhecida como *Lei Minha Casa, Minha Vida* – instituiu modalidade de usucapião administrativa ou extrajudicial, decorrente da legitimação da posse, a ser efetivada no Cartório de Registro de Imóveis, dispensando demanda judicial. Como se verá a seguir, o Código de Processo Civil de 2015 ampliou a possibilidade da usucapião extrajudicial para todas as modalidades de usucapião imobiliária aqui estudadas, desde que seguidos os procedimentos consagrados no Estatuto Processual emergente. (TARTUCE, 2020, p. 254)

Simplificando, a desjudicialização tem em sua essência o objetivo de facilitar e trazer eficácia para o direito brasileiro seguindo em conformidade o artigo 5º, LXXVIII, da Constituição brasileira que traz “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”. Vale ressaltar que a busca pela forma extrajudicial não surge como forma de tirar importância ou poder do Judiciário e sim como alternativa para o desafogamento, para que assim o judiciário se mantenha nas causas que necessitam de mais influência do poder decisório enquanto a parte mais burocrática seria aliviada por meio dos serviços notariais e registrais (BRAGA, 2016).

Um ponto a ser destacado é que o meio extrajudicial na busca da desjudicialização desse processo deve seguir alguns requisitos para que possa ocorrer na conformidade da legislação brasileira, caso esteja de acordo o recomendado seria a busca pela desjudicialização para dar celeridade, algo que não ocorre na via judicial na qual em muitos processos demandam um lastro de tempo excessivo. (OLIVEIRA, 2019)

A justiça que prega em seus ideais ser algo acessível para todos e como órgão decisor dos problemas, abraça a via da desjudicialização como forma de resolver os conflitos, analisando a quantidade de tribunais que estão abarrotados com processos e demandas que aguardam resolução, pode-se enxergar o meio extrajudicial como uma luz para auxiliar a atenuar essa problemática e influenciar o desafogamento das ações de bens imóveis, ao passar pelas comissões notariais e registrais os processos de usucapião estariam assim passando pelo lastro dos operadores de direito, essa facilitação

é algo que o direito vem buscando e motivando seus operadores a seguirem, a cada reforma de texto legislativo fica claro o direcionamento para a facilitação e adequação com a nossa célere sociedade, saindo mais da teoria engessada e trazendo para a prática (SILVA, 2017).

USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Pode-se afirmar que o cenário jurídico atual está preso em um nível de morosidade alto, o que acaba por evidenciar uma ineficiência à prestação dos direitos e deveres dos cidadãos. Desse modo, ao entender que o princípio do acesso à Justiça está sendo lesado, em detrimento da quantidade extensa de litígios que chegam à uma via judicial já sobrecarregada (OLIVEIRA, 2019), torna-se essencial a busca por um caminho alternativo, no qual a desjudicialização irá servir como um mecanismo de desafogar as demandas judiciais, sendo para as demandas imobiliárias os serviços notariais e registrais, como é previsto na mudança do Código de Processo Civil de 2015.

Destarte, ao analisar o procedimento da usucapião extrajudicial, pode-se perceber a importante atuação dos notários e registradores, no qual serão responsáveis por colocar em prática a ideia da desjudicialização, assim, auxiliados por um advogado e respeitando os requisitos legais, poderão exercer o poder jurídico nessas demandas imobiliárias. Ademais, os princípios do Direito Notarial e Registral são fundamentados para assegurar os direitos dos cidadãos nesses atos jurídicos, as demandas serão sempre resolvidas em busca de garantir a segurança e a certeza jurídica, livre de vícios, buscando a celeridade e prevenindo litígios (DALDATO, 2019). Assim, efetuará a desjudicialização prevista o que contribuirá para desafogar o judiciário e preservará o direito ao acesso à justiça.

Ao analisar o novo Código de Processo Civil, observa-se que as mudanças do ordenamento jurídico brasileiro evidenciaram uma nova forma de resolver as demandas imobiliárias sobre posse e propriedade em que não há litígio, ao observar os requisitos e a consensualidade da ação é recomendável a opção da usucapião pela via administrativa, o que respeita a via judicial pelo fato de ser uma opção ao requerente e ainda importa para o

processo de desafogamento do judiciário, visando diminuir a morosidade dos processos.

Anteriormente, apenas encontrava-se a opção da usucapião administrativa na situação de usucapião especial urbana relacionada a projetos de regularização fundiária de interesse social, conforme o Art. 60 da Lei nº 11.977/2009 (PAIVA, 2016). Entretanto, a principal mudança neste dispositivo veio com o novo código do processo civil em seu Art. 1.071 que adicionou o Art. 216-A à Lei de Registros Públicos, constando que a modalidade de usucapião extrajudicial agora poderá lidar com as diversas modalidades de usucapião encontradas no ordenamento jurídico, visando trazer celeridade e segurança jurídica para solução desses atos.

O Código de Processo Civil traz o seguinte teor:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)

“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;

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;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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.

Assim, o Código de Processo Civil nessa redação e demais parágrafos apresenta a possibilidade de realizar a usucapião extrajudicial desde que respeite os requisitos listados (BRASIL, 2015). Logo, esse dispositivo vem ganhando seu espaço e visibilidade no mundo jurídico, mas ainda é necessário compartilhar e estudar o procedimento dessa modalidade, a fim de que possa ser exercido de forma eficaz e democratizada nos cartórios de registros de imóveis de todo o País.

Destarte, o Inciso I do art. 216-A traz um dos passos mais importantes para o procedimento da usucapião extrajudicial, que é a ata notarial lavrada pelo tabelião responsável. A ata notarial é um instituto muito utilizado e relevante, da forma mais sucinta possível de definir, é um ato em que é atestada a verdade sobre determinada situação pelo olhar imparcial do tabelião que detém fé pública para realizar o procedimento e serve como prova para diversas ações, assim, é um instrumento público que o notário capta determinado ato ou fato e o translada para um documento no livro de notas, arquivando e assegurando a veracidade do que foi analisado (BRANDELLI, 2004).

Ademais, a ata notarial é essencial para o procedimento, pelo simples fato de ser responsável para atestar as condições que determinarão a modalidade de usucapião a ser utilizada. No artigo 1.238 e seguintes da Seção da Usucapião do Código Civil é apresentada os requisitos para as modalidades de usucapião, ao se tratar de justo título ou não, tempo, de posse mansa e pacífica (BRASIL, 2002). Serão essas algumas das informações mais importantes que deverão estar atestadas na ata notarial, a respeito da situação de determinado imóvel em questão, o que condicionará o seguimento do procedimento.

Entretanto, antes de começar todo o procedimento da Usucapião através da lavração da Ata Notarial é necessário requerimento do interessado através de seu advogado subscrito estabelecer como se deu a posse assim como o modo de aquisição, com a companhia das eventuais cessões de direitos possessórios, além do tempo de posse, a confirmação de que foi adquirida de forma mansa e pacífica, assim, depois protocolada e posteriormente analisada e aceita pelo Cartório, deve-se acontecer todos os procedimentos da Usucapião.

Ainda, é preciso evidenciar que a ata notarial é um instrumento de segurança jurídica no procedimento, ao atestar os fatos sobre o imóvel usucapindo corroborará para a decisão final de aquisição de propriedade, por esse motivo o tabelião tem uma responsabilidade ímpar, visto que é obrigação privativa dele verificar a veracidade dos fatos, por isso, ainda há situações em que o notário pode utilizar de terceiros para atestar fatos que fogem do seu conhecimento, como o uso de peritos para casos em que dependam de

conhecimentos técnicos específicos (FARIAS; LIMA, 2021). Além disso, para averiguação eficaz dos fatos, é recomendável que o notário agende um local e horário e de fato vá ao imóvel em questão explorar suas particularidades, a visita pessoalmente será importante para a veracidade da ata, mesmo não sendo obrigatório, é uma recomendação pertinente do Colégio dos Notários do Brasil. (COLÉGIO NOTÁRIO DO BRASIL SEÇÃO SÃO PAULO, 2016).

Portanto, fica claro a relevância da ata notarial para o procedimento da usucapião extrajudicial, o importante desse instituto são as informações que podem ser adquiridas, por conta disso, é preciso que na lavratura do ato notarial venham informações essenciais para atestar a legitimidade da ação, como por exemplo, os dados da modalidade da usucapião, informações de tempo de posse, se houve manifestação ou oposição à posse mansa e pacífica, dados dos possuidores atuais e anteriores, se há ou não características singulares do imóvel em questão, se há registro ou não, se há contribuições com tributos do município, valor venal do imóvel, entre outros. (CRUZ, 2020). Por isso, também é comum fazer uso do auxílio de mídias na lavratura da ata, como fotos e narração de áudios de redes sociais, pelo fato de que o modo de existir do fato jurídico não apaga a sua legitimidade, de acordo com o parágrafo único do art. 384 do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2015)

A USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL E OS POSSÍVEIS BENEFÍCIOS PARA O REQUERENTE

A partir do momento em que foi introduzido a possibilidade de adquirir o direito de propriedade por meio da usucapião de forma extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, surgem os questionamentos a respeito de qual forma a via extrajudicial poderá ser mais benéfica para o requerente. Isto posto, com a adição da via extrajudicial ao instituto da usucapião, tornou-se possível o acesso há alguns benefícios para o requerente que deseja ingressar com a ação, trazendo mais uma oportunidade para a propositura da ação, não ficando assim privado somente ao ingresso de uma via específica (ALVES, 2015).

Dessa forma, ao estudarmos os possíveis benefícios da utilização da via extrajudicial, podemos destacar pontos como fato de que o requerente vai ter a escolha de ingressar por onde lhe for mais vantajoso, e mesmo com a escolha

da via extrajudicial, em caso de não acolhimento de seu pedido, o requerente não perderá sua legitimidade para ingressar na justiça (ALVES, 2015). A vista disso, vale ressaltar que a oportunidade de resolver extrajudicialmente não extingue a via judicial, uma vez que a desjudicialização pretende ampliar os meios de resolução das demandas, fazendo com que o poder judiciário não detenha toda a capacidade decisória e sim que seja possível a delegação para outros meios, como nesse caso as serventias extrajudiciais (CORRÊA; BAPTISTA, 2017).

Ademais, levando em consideração a morosidade e o grande número de demandas tramitando atualmente na justiça brasileira, será sempre visto com bons olhos um instituto que evite ou encurte esse caminho, trazendo vantagens para todas as partes envolvidas. (ALVES, 2015) Não obstante, sendo o espaço extrajudicial popular por ser, em certos casos, a melhor opção para conseguir uma solução mais rápida e fácil, como também é capaz de solucionar as demandas de forma menos onerosa (CORRÊA; BAPTISTA, 2017).

Uma vez que há a hesitação ao pensar se os cartórios irão conseguir ser objeto de desjudicialização nas ações imobiliárias de usucapião extrajudicial (CORRÊA; BAPTISTA, 2017) observa-se que o procedimento instituído pelo Novo Código Civil coloca a figura do advogado como requisito para a propositura da ação extrajudicial, visto que é o responsável em analisar e auxiliar o requerente em todo o processo. O que traz o entendimento que a aplicabilidade da usucapião extrajudicial não implica em benefícios apenas para os requerentes, assim como seu procedimento instiga o crescimento da advocacia extrajudicial, além do fato de que a resolução da ação de forma mais rápida e eficiente é tanto benéfica para o requerente quanto para o advogado que o representa (NOBRE, 2018).

Ainda, é perceptível que, além do instituto da usucapião extrajudicial favorecer os requerentes e a advocacia extrajudicial nas ações de bens imóveis, também apresenta o principal benefício para a reforma do judiciário, que é o efeito de desafogar o judiciário. O poder judiciário está repleto de diversos casos que podem ser solucionados efetivamente extrajudicialmente, o efeito de desafogamento permitiria que o poder jurisdicional tivesse a oportunidade de concentrar sua tutela em demandas que indispensavelmente não podem ser resolvidas de outra forma. (CORRÊA; MENEZES, 2016). O que

consequentemente proporciona um ambiente judiciário mais desembaraçado e eficaz para novas e demais demandas.

Portanto, ao identificar os benefícios apontados pela possibilidade de realizar a usucapião extrajudicial para os polos ativos, destaca-se os principais benefícios para o ordenamento jurídico brasileiro, qual seja a popularização e instigação do acesso à função social da propriedade, assim como os títulos necessários para regularização de imóveis. (CORRÊA; MENEZES, 2016). Ademais, fica compreensível que é um caminho viável a ser utilizado pelos requerentes, respaldado com toda segurança jurídica proporcionada pelas serventias extrajudiciais e pela legislação brasileira.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destarte, a respeito da problemática central objeto de estudo da presente pesquisa científica, verifica-se que a usucapião extrajudicial é uma ferramenta eficaz capaz de contribuir com o desafogamento do judiciário nas ações de bens imóveis. Logo, para as ações que independem de tutela jurisdicional específica para determinados litígios, a aplicabilidade de usucapião extrajudicial é uma alternativa recomendada, além de proporcionar benefícios os quais antes, pela via judicial, não eram alcançados com facilidade.

Sendo assim, para chegar a essa resolução, foi realizada uma pesquisa acerca de como surgiu a possibilidade da usucapião extrajudicial, assim como seus institutos processuais. Da mesma maneira que foi analisado e compreendido a função social da propriedade nas ações de bens imóveis, o efeito de desjudicialização pretendido e a partir desses fatos, foram explanados os possíveis benefícios trazidos pela ferramenta extrajudicial.

Além disso, foi abordado e explicado a respeito da entrada no código civil da usucapião extrajudicial apresentando suas mudanças, características e vantagens, outro ponto destacado é respeito da importância cartorária no tocante à validação e lastro na documentação necessária para todo o decorrer da ação.

Foi utilizada a metodologia da revisão bibliográfica para averiguar os principais pontos de pesquisa a respeito da introdução da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico, buscando revisões recentes acerca do assunto. Do mesmo modo, torna-se de grande importância o estudo contínuo deste instituto

com o intuito de tornar oportuno e democratizado as possibilidades de acesso à função social da propriedade e formas de regularizações imobiliárias em ambientes que sejam vistos como facilitadores para o requerente, assim como colaborador para o poder judiciário.

Por fim, o concreto propósito dessa pesquisa acerca da usucapião extrajudicial, é examinar o procedimento extrajudicial com o viés de facilitar o procedimento da usucapião realizada pelos profissionais de direito e servidores extrajudiciais, bem como elucidar e simplificar a escolha do autor da ação que venha a se perguntar por qual alternativa fornece melhores perspectivas, alinhado com o feito maior de auxiliar o desafogamento do judiciário nessas ações. Portanto, tem o intuito de procurar mostrar um dos melhores modos de realizar a aquisição da propriedade do imóvel via usucapião.

REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: a avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n.13.105 de 2015**. Orientador: PILATI, José Isaac. 2015. 115 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em : 07 de outubro de 2021

BRAGA, Isabelle Jullie Gomes. **“A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCESSO DE USUCAPIÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL.”** (2020)

BRANDELLI, Leonardo. Atas notariais. **Ata notarial. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.**

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil (1988), Emenda Constitucional nº 45** de 30 de dezembro de 2004. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc45.htm#art

1. Acesso em 05/06/2021

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil (1988)**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 abr. 2021.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil, Lei 4504/64. Estatuto da Terra**. Presidente da República, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 23 de Abr. 2021.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil, Lei 5788/90. Estatuto da Cidade**. Presidente da República em 10 de julho de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 23 de Abr. 2021.

BRASIL, **Lei 13.105, de 16 de março de 2015**. Dispõe sobre o Código de Processo Civil. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 23 abr. 2021.

BRASIL, **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 23 abr. 2021.

BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Dispõe sobre o Código Civil. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 07 jun. 2021.

BRASIL. Provimento nº 65 do CNJ, de 14 de dezembro de 2017. Brasília, 15 dez. 2017.

Camargo, M.R. D. **Teoria Geral do Processo**. Rio de Janeiro-RJ: Grupo GEN, 2018. 9788530980788. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530980788/>. Acesso em:

03 Jun 2021

CHALHUB, Melhim Nanem. **A função social da propriedade**. Revista EMERJ, v. 06, n. 24, 2003. Disponível em: www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf. Acesso em: 23 de Abr. 2021.

COLÉGIO NOTÁRIO DO BRASIL SEÇÃO SÃO PAULO (São Paulo) (org.). **Cartilha de procedimento: ata notarial para usucapião extrajudicial**. São Paulo: Colégio dos Notários do Brasil Seção São Paulo, 2016. Disponível em: http://www.cnbsp.org.br/___Documentos/Uploads/Cartilha%20usucapiao%20final.pdf. Acesso em: 07 jun 2021.

CONTERATTO, Paulo Roberto Tondolo. **Usucapião como forma de reconhecimento da materialização da função social da propriedade com respeito à Dignidade da Pessoa Humana**. DISSERTAÇÃO (Mestrado em Direito Público) Universidade do Vale do Rio dos Sinos. Programa de Pós Graduação em Direito, São Leopoldo, RS, 2018. Disponível em: http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/7627/Paulo%20Roberto%20Tondolo%20Conteratto_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 23 de Abr. 2021.

CORRÊA, Cláudia Franco et al. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas?. **Revista de Processo, Jurisdição e efetividade da Justiça**, v. 2, n. 2, p. 87-105, 2016.

CORRÊA, Cláudia Franco; BATISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A usucapião extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas. **Revista Interdisciplinar do Direito-Faculdade de Direito de Valença**, v. 13, n. 1, 2017.

CRUZ, Paolla Ouriques. **Usucapião Administrativa: requisitos e procedimento**. Migalhas. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/321939/usucapiao-administrativa-->

requisitos-e- procedimento. Acesso em: 07 jun 2021.

DALDATO, Rafael Gaburro. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e acesso à justiça: análise acerca da (im)possibilidade de tornar obrigatória a via administrativa.** 2019.

FARIAS, Rafaelly Andressa Mailho; DE LIMA, Valter Sarro. Usucapião extrajudicial: aspectos relevantes. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, n. 5, p. 46159-46177, 2021.

Flávio, T. **Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4.** Rio de Janeiro-RJ : Grupo GEN, 2020. 9788530989361. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530989361/_. Acesso em: 03 Jun 2021

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, Volume 5.** 16th. Ed. São Paulo: Saraiva Jur. 2021.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas. 2003.

NOBRE, Francisco José Barbosa. Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1ª ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Júlia Mello de et al. **A atuação das serventias extrajudiciais como instrumento de desjudicialização do direito de família brasileiro.** 2019.

Oliveira, Samuel Dias. **"A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DESJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO."** (2019).

OLIVEIRA, Y. S. **Usucapião Extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017.** TCC (Bacharelado em Direito) Universidade Federal da Bahia, Bahia, Salvador, 2018.

PABLO, Stolze .; FILHO, Rodolfo. P. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 -**

DIREITOS REAIS . SÃO PAULO-SP : Editora Saraiva, 2021. 9786555592573.
Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em:
23 OUT. 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da Usucapião Extrajudicial. **Porto Alegre**, 2016.

PERNAMBUCO. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco. **Código de normas dos serviços notariais e de registro do estado de Pernambuco**. Recife: ARIPE, 2014. 571p.

PIRES, Éderson. **A origem da função social da propriedade e sua aplicabilidade à propriedade pública**. Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, v. 01, n. 01, 3º quadrimestre de 2006. Disponível em:
www.univali.br/direitoepolitica. Acesso em: 23 de abr. 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 9788530990886 2021. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em:
23 de Abr. 2021

Silva, Neil Sant'ana. **"A usucapião extrajudicial em face do fenômeno da desjudicialização."** (2017).