



FACULDADE NACIONAL DE DIREITO



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A OBTENÇÃO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE VIA ESFERA CARTORIAL

FERNANDO GOULART DO NASCIMENTO

Rio de Janeiro

2022

FERNANDO GOULART DO NASCIMENTO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A OBTENÇÃO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE VIA ESFERA CARTORIAL**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Dr. HAROLDO LOURENÇO.

Rio de Janeiro

2022

**Ficha Catalográfica (Informações da Biblioteca - CDD - obtidas junto à
Biblioteca da Faculdade de Direito da UFRJ)**

CIP - Catalogação na Publicação

G694u Goulart , Fernando
 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A OBTENÇÃO DO DIREITO
 DE PROPRIEDADE VIA ESFERA CARTORIAL / Fernando
 Goulart . -- Rio de Janeiro, 2022.
 74 f.

 Orientador: Haroldo Lourenço .
 Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
 Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
 Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2022.

 1. Usucapião . 2. Extrajudicial . 3. Posse. 4.
 Propriedade . 5. Regularização . I. Lourenço ,
 Haroldo , orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos
pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

FERNANDO GOULART DO NASCIMENTO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A OBTENÇÃO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE VIA ESFERA CARTORIAL**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Dr. HAROLDO LOURENÇO.

Data da Aprovação: 13 / 07 / 2022.

Banca Examinadora:

HAROLDO DE ARAUJO LOURENÇO DA SILVA

BRUNO GARCIA REDONDO

GUILHERME KRONENBERG HARTMANN

Rio de Janeiro

2022

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter me dado saúde e força para suportar todos os obstáculos que apareceram nesse meu período acadêmico, pois sem a Fé n'Ele certamente eu não teria conseguido trilhar meu caminho universitário.

Aos meus pais, por todo o apoio prestado durante os períodos de estudos, de provas, de atividades acadêmicas, tudo isso conciliando com o trabalho em rotina integral. O senhor Sérgio e a senhora Rosângela foram um suporte fundamental e basilar e em momento algum se opuseram em colocar-se a disposição nos momentos que eu precisei, a eles agradeço também pelas renúncias em prol dos meus objetivos, por ter me ensinado que o estudo era a única saída para uma vida melhor e por todo o amor que sempre fizeram questão de demonstrar comigo.

Em especial, agradeço ao meu irmão Rafael Goulart do Nascimento, onde, mesmo morando em Brasília, foi a peça mais importante nessa minha estrada acadêmica com seu suporte nos momentos que a vida apresentava obstáculos aparentemente grandes. Ele é meu exemplo, minha inspiração, meu amigo e sempre serei grato pelo apoio e amor incondicional, pois sem ele não seria possível a concretização desta etapa muito importante para a minha vida. Eu amo você, irmão!

Agradeço também à minha família, entre eles tios e primos, pois também sempre demonstraram um carinho muito grande por mim e sem dúvidas isso traz um conforto grande ao saber que existem pessoas que torcem pelo meu sucesso.

Nesse momento de emoção, lembro também dos meus avós paternos, Benigno e Maria, e meus avós maternos, Benedicto (Bené) e Zélia. Embora todos já falecidos, cada um deles foi importante na minha formação como pessoa e isso contribuiu muito para minha formação acadêmica.

Aos meus verdadeiros amigos, embora não citados os nomes de cada um deles aqui, mas que certamente serão lembrados com uma mensagem pessoal e privada, pois sem a presença de cada um deles nesta trajetória, nada disso seria possível, uma vez que cada um contribuiu de modo direto e indireto com as mais singelas palavras de conforto em momentos oportunos.

RESUMO

DO NASCIMENTO, Fernando Goulart. **Usucapião Extrajudicial: A Obtenção Do Direito de Propriedade via Esfera Cartorial**. Monografia (Graduação em Bacharel em Direito) - Centro De Ciências Jurídicas E Econômicas – CCJE. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022. O presente trabalho busca mostrar os caminhos do uso da ferramenta da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, suas formas de aplicação e seus requisitos para sua a correta e plena utilização. Objetiva-se entender o surgimento desse instrumento através da diferenciação entre os elementos Posse e Propriedade. Para amplificar e aprimorar o trabalho, fez-se necessário entendermos o processo de Regularização do Imóvel e o processo legal para a efetivação da Usucapião Extrajudicial, cujo qual há um menor custo em relação à via judicial e também gera uma celeridade maior, exercendo assim o procedimento de desjudicialização, visto que ocorre o seu desenvolvimento através dos serviços de registro e dos serviços notariais. Veremos que a Usucapião Extrajudicial acaba tornando-se uma tendência natural onde as divergências sociais poderão chegar a uma solução via o cartório, com isso, passaremos pelas principais espécies de Usucapião Extrajudicial. Analisaram-se também as mudanças estabelecidas pela lei 13.465/2017 e o provimento nº 65/2017 do CNJ. Nesse sentido, esse estudo pretende auxiliar com o amparo e a presteza dos mecanismos associados ao direito real do indivíduo, com o intuito de obtermos um melhor entendimento da Usucapião Extrajudicial. Em conclusão, veremos aqui a aplicação da usucapião da forma que seu texto legal se encontra, como forma obter a regularização de problemas imobiliários presentes na sociedade brasileira, promovendo o reconhecimento do direito de propriedade.

Palavras-chave: Usucapião; Extrajudicial; Posse; Propriedade; e Regularização.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

APRESENTAÇÃO DO TEMA

CONCEITO DE USUCAPIÃO

CONCEITO DE EXTRAJUDICIAL

FORMULAÇÃO DO PROBLEMA DE PESQUISA

DESENVOLVIMENTO DOS CAPÍTULOS

1 PRINCIPAIS TIPOS DE USUCAPIÃO

1.1 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

1.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

1.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

1.3.1 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA INDIVIDUAL

1.3.2 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA

1.4 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

1.5 USUCAPIÃO FAMILIAR

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVOS GERAIS

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3 JUSTIFICATIVA DO INSTRUMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

3.1 SITUAÇÕES QUE IMPEDEM O REGISTRO DA PROPRIEDADE NO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL

3.2 SUJEITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

4 O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO NA CONCEPÇÃO HISTÓRICA DA POSSE, DA PROPRIEDADE E DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

4.1 POSSE

4.2 PROPRIEDADE

4.2.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

4.2.2 SANÇÕES DO NÃO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL

4.3 CONCEITO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

4.3.1 CAUSAS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

4.3.2 EXEMPLOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL

5 ALTERAÇÕES COM O ART. 216-A NA LEI Nº 6.015/73

6 REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REGISTRO DE IMÓVEL

6.2 PUBLICIDADE REGISTRAL

6.3 A FÉ PÚBLICA DO REGISTRO PÚBLICO

6.4 A MATRÍCULA DO IMÓVEL

6.5 ATA NOTARIAL

7 RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO

CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

INTRODUÇÃO

O argumento que ampara esse estudo baseia-se no novo Código de Processo Civil, a lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Essa inovação no Direito Brasileiro traz alguns procedimentos administrativos que podem percorrer fora da esfera judicial, entre eles está a Usucapião Extrajudicial.

Essa lei trouxe diversas mudanças e podemos aqui ressaltar o seu art. 1.071, que versa sobre os Registros Públicos e altera a lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Neste novo regimento processual civil, aquele que está em vias de adquirir uma propriedade pela usucapião terá a autonomia de escolher entre usucapião na esfera administrativa, ou seja, extrajudicial, ou a usucapião judicial, sendo que ambas obterão efeitos jurídicos de equivalente valor.

Devido à morosidade das ações judiciais no sistema jurídico brasileiro, a Usucapião Extrajudicial aparece como uma solução mais viável e menos onerosa, pois o legislador buscou atribuir aos notários e aos registradores a autossuficiência de exercer ações extrajudiciais, delegando assim competência aos cartórios. Com isso, o processo da Usucapião Extrajudicial acontecerá perante seu órgão responsável, o Cartório de Registro de Imóveis. Tal procedimento fará com que o Tabelionato de Notas também participe do processo, fazendo a lavratura da ata notarial em que comprove o lapso de tempo de posse do requerente.

Veremos posteriormente que a Usucapião Extrajudicial exige que sejam observados alguns requisitos legais, evitando dessa maneira a necessidade de propositura de uma ação judicial, pois, percebeu-se que a Usucapião contempla de um processo acessível e o seu reconhecimento fora do âmbito judiciário é plenamente possível.

Dessa forma, a Usucapião Extrajudicial teve sua origem alicerçada à enorme demanda que chega ao Poder Judiciário e a possibilidade de desobstruir o sistema jurídico brasileiro, conciliando assim a sua desburocratização e a desoneração do mesmo.

Apresentação do tema

O presente trabalho tem por finalidade fazer uma sucinta exposição da Usucapião Extrajudicial propiciada pelo nosso ordenamento jurídico, apresentando o estudo com o tema “USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A OBTENÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE VIA ESFERA CARTORIAL”, nessa conformidade, o objetivo principal aqui é entender o mecanismo da aquisição da propriedade como forma legítima e originária, expondo suas particularidades que estão inseridas nesse formato de processamento, mostrando-se como uma possibilidade na tentativa de alcançar a execução e concretização de um direito, sem qualquer pretensão de esgotar o assunto.

Este trabalho tem como base os preceitos da Constituição Federal, do Código Civil, do Código de Processo Civil, além de diversos artigos publicados por autores conceituados sobre o tema da Usucapião Extrajudicial e sobre o Direito Civil brasileiro, trazendo elementos que servem de base e apoio para facilitar o entendimento do raciocínio aqui apresentado.

Existem três formas de usucapião, são elas: Usucapião Judicial, ocorrendo o processo através do Poder Judiciário, petição inicial, peça inaugural, respeitando o art. 319 do CPC; Usucapião Extrajudicial, onde o processo percorre via cartório, obrigatoriamente com o auxílio de um Tabelião para lavrar a escritura pública; e Usucapião Administrativa.

O nosso foco nesse estudo será a Usucapião Extrajudicial, cuja qual está regulamentada no novo Código de Processo Civil que alterou o art. 216-A da lei nº 6.015/73, onde versa sobre o processo de registros públicos.

Trata-se a usucapião de uma maneira para se obter o direito de propriedade de forma mansa e pacífica, ou seja, é a aquisição da propriedade através da utilização ininterrupta da sua posse. Logo, a posse do inquilino irá se transformar em propriedade, ao longo desse exercício contínuo. Cabe aqui ressaltar que há diferença entre posse e propriedade. Conceituando de uma forma bem resumida, a propriedade lhe dá o direito de usar, gozar, dispor e reaver o bem de quem injustamente o possui. Já o caso da posse, sua ideologia é dar função social ao bem. No ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade possui um valor maior economicamente do que a posse, visto que a posse é uma técnica costumeira no Brasil,

inclusive nos formatos “contrato de gaveta”, onde diversos imóveis são adquiridos por preços bem abaixo do mercado por não possuírem seu RGI (Registro Geral de Imóveis).

Por conseguinte, a Usucapião de maneira extrajudicial precisa ser muito consensual, devendo-se afastar o litígio, a briga e estar envolto das documentações necessárias, fazendo com que o processo transcorra de forma aprazível e serena.

O processo da Usucapião Extrajudicial serve também de ferramenta para desafogar o Poder Judiciário, pois seu procedimento ocorre via cartório, conforme consta no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, que versa sobre a Lei de Registros Públicos, devendo, dessa forma, a solicitação de reconhecimento da Usucapião Extrajudicial, que será um requerimento do interessado representado obrigatoriamente por seu advogado ou defensor público, formalizada junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da situação do imóvel usucapiendo:

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[...]

Para fazer uso da Usucapião Extrajudicial é imprescindível que se disponha dos mesmos elementos e exigências para a Usucapião Judicial, isto posto, não existe um prazo definido para a Usucapião Extrajudicial, pois a mesma não é uma modalidade a mais da Usucapião, é apenas uma forma de processá-la, ou seja, o prazo vai depender da Usucapião Originária. Exemplos: Usucapião Ordinária, 10 anos; Usucapião por Abandono de Lar, 2 anos; Usucapião Extraordinária, 15 anos. Logo, a Usucapião Extrajudicial irá observar os mesmos requisitos da Usucapião, a diferença é que o processo vai correr no cartório.

Outro ponto que é importante destacar é a Lei nº 13.465/2017, cujo qual aborda sobre a regularização fundiária rural e urbana e suas ramificações, onde podemos realçar um ponto de maior relevância que está positivado no art. 20 da referida lei:

Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

Diante do exposto das alegações iniciais, o ordenamento jurídico brasileiro achou por bem difundir outros caminhos e possibilidades para que haja o descongestionamento do Poder Público nos assuntos da Usucapião Extrajudicial, trazendo a figura do cartório de notas como o estabelecimento responsável por dar prosseguimento nos serviços de tal natureza, elaborando instrumentos públicos autênticos, com segurança e fé pública, direcionando seu principal cliente, a sociedade, para um caminho mais rápido e menos oneroso.

Conceito de Usucapião

A Usucapião é a aquisição da propriedade através de uma posse duradoura cuja qual corresponde aos pressupostos que estão previstos em lei, ou seja, a usucapião é o instituto judicial ou administrativo que é possível regularizar o imóvel através da posse, sendo considerada uma forma originária de adquirir propriedade no Brasil. Logo, podemos falar também que a usucapião é um direito que o indivíduo adquire na aquisição da posse de um bem, tanto móvel como imóvel em decorrência do uso do tempo de forma contínua onde ninguém tenha contestado essa posse. Em caso de imóvel, qualquer bem que não seja público, pode ser adquirida através de usucapião. Não obstante, a usucapião pode se dar em bens móveis e também em bens imóveis, o nosso foco nesse estudo será a usucapião em bens imóveis. Portanto, mesmo ainda sendo um assunto polêmico no ordenamento jurídico brasileiro, existem diversas espécies de usucapião, onde podemos citar as principais aqui: a usucapião ordinária; a usucapião extraordinária; a usucapião especial urbana; a usucapião especial rural; a usucapião especial familiar; e a usucapião coletiva.

A Usucapião Extrajudicial primeiramente foi prevista no CPC/15, fazendo com que fosse alterada a Lei de Registros Públicos. Existem 3 requisitos para a usucapião, independentemente da modalidade da usucapião, são elas: a posse; ser mansa e pacífica; e o “*animus domini*”, ou seja, a vontade de ser dono da coisa. Logo, esses são os requisitos iniciais somando-se a função social da propriedade.

O novo Código de Processo Civil incluiu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos e assim passou a admitir a Usucapião Extrajudicial, que não se configura como uma nova espécie ou modalidade de usucapião, mas sim um instrumento de usucapir fora da esfera

judicial, deixando claro que esse instrumento é opcional e a parte pode requerer a via judicial para o litígio imobiliário.

Vale lembrar que a usucapião serve tanto para regularizar um imóvel como também para sanar vícios registraes, ressaltando que a usucapião é uma ação declaratória, ou seja, é um pedido ao judiciário para que se reconheça a existência de uma relação jurídica.

Outro ponto que cabe um destaque especial é que não se pode usucapir imóveis públicos, tal fato é vedado por lei conforme o parágrafo terceiro do artigo 183 da Constituição Federal:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

A presente monografia utiliza como base a análise de vários artigos publicados sobre o tema da Usucapião Extrajudicial e todos os demais temas que, direta ou indiretamente compõem o tema central, servindo como subsídios para melhor adequação da linha de estudo. Além disso, é utilizada também vasta doutrina produzida e publicada por autores clássicos do Direito Civil brasileiro e, subsidiariamente, outros trabalhos de conclusão de curso de graduação e pós-graduação.

Conceito de Extrajudicial

Quando se fala em Extrajudicial, o objetivo é ressaltar que qualquer que seja o processo ele ocorrerá fora da esfera judicial, ou seja, tramitará via cartório e não diante de uma autoridade judicial. Dessa forma, em alguns casos, faz-se necessário a presença de um advogado para interceder no processo que ocorrerá de forma, a princípio, amigável e harmonizadora. Existem processos extrajudiciais que são resolvidos no Cartório de Registro

de Títulos e Documentos, já outros passam pelo Cartório de Notas, alguns também tramitam sem a necessidade de um órgão como terceiro envolvido, é o caso da Cobrança Extrajudicial.

Na Cobrança Extrajudicial o devedor pode receber um contato direto da empresa, podendo esse contato ser por telefone, por carta ou até por email, na busca de uma negociação para um acerto dos valores devidos, evitando assim os custos de uma ação judicial. A Cobrança Extrajudicial acaba tendo uma série de vantagens, como por exemplo: menor custo; e tempo reduzido para um acordo.

Formulação do problema de pesquisa

O Código de Processo Civil de 2015 regularizou em seu texto e definiu como metodologia que o processo de Usucapião Extrajudicial deverá ser realizado através do Cartório de Registro de Imóveis (CRI), dando mais celeridade ao processo e possibilitando que uma pessoa possa adquirir a propriedade de um imóvel de forma direta.

Devemos destacar também o Provimento 23/2016 da CGJ/TJRJ, que dispõe sobre a Usucapião Extrajudicial nos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis no Estado do Rio de Janeiro, estabelecendo as corretas diretrizes para a lavratura da ata notarial de reconhecimento extrajudicial de usucapião e sobre os mecanismos a serem executados nos Registros de Imóveis, cujo qual trará mais minúcias e detalhes de como proceder na Usucapião Extrajudicial.

Porém, para que a Usucapião Extrajudicial seja explorada em sua plenitude, é de suma importância que se baseie no Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, onde há uma série de regras que precisam ser observadas, assim podemos destacar os dois primeiros artigos que atuam em concomitância com a Lei de Registros Públicos:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º 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.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Destaca-se também a Lei nº 13.465/2017, onde observa-se que tal norma trouxe um grande avanço aos procedimentos de Usucapião Extrajudicial, retirando a obrigatoriedade da anuência do proprietário e confrontantes sob o imóvel usucapiendo. Pela nova redação, o silêncio do antigo proprietário ou de qualquer confrontante do imóvel será interpretado como concordância ao pedido de Usucapião Extrajudicial.

A Usucapião Extrajudicial se divide basicamente em 3 fases, são elas: Ata Notarial; Ata do Advogado ou Defensor; e Registro de Imóvel.

Para melhor definir essas fases, podemos entender que a Ata Notarial, visto que está regulamentada no art. 384 do CPC, sendo um documento lavrado pelo tabelião, utilizando-se da sua fé pública. Lembrando que não é o simples pagamento de IPTU que comprova a posse de um terreno, outros documentos serão necessários para a validação desse tempo, são eles: Conta de Água, Conta de Luz, Despesas de Internet, Faturas de conta que chegam à sua residência, Cartão de Crédito que chega à sua residência, Certidão de Ônus Reais, e muitas vezes o cartório pede uma declaração firmada em cartório de vizinhos que reconheçam sua moradia nos anos requeridos.

Já na fase da Ata do Advogado ou Defensor, podemos dizer que é um trabalho mais “técnico” do Advogado em questão, pois perante o cartório de Registro Geral de Imóveis, cujo qual o imóvel possui sua matrícula e está legalmente registrado, será elaborada uma

petição fundamentada, ou seja, um requerimento administrativo, direcionado ao Oficial do Registro, todos os documentos comprobatórios da posse.

Na terceira fase, de Registro de Imóveis, o objetivo é registrar todos os dados de propriedade de maneira segura e autêntica.

Dessa forma, faz-se necessário um constante estudo crítico sobre a Usucapião Extrajudicial, com o intuito de fomentar o debate entre os admiradores e curiosos do Direito Imobiliário.

Desenvolvimento dos capítulos

O presente trabalho foi desenvolvido com a linha introdutória do tema a ser estudado e aborda de forma superficial nesse estudo os pontos legais e doutrinários que servirão de subsídios para a sustentação da idéia que aqui será desenvolvida, exemplificando também situações práticas que ocorrem na vida cotidiana da pessoa. Além disso, veremos que neste estudo da Usucapião Extrajudicial será feita uma análise a respeito das alterações da Lei de nº. 13.465/2017 juntamente ao Código do Processo Civil de 2015.

O capítulo 1 foi reservado para falar dos principais tipos de usucapião que existem no ordenamento jurídico brasileiro, embora existam mais de 36 espécies de usucapião, foi dado ênfase nos 6 tipos principais, seus conceitos, seus requisitos, seus prazos e a forma de procedimento que cada um dos seis tipos regula.

Os objetivos do presente trabalho encontram-se no capítulo 2 de forma a elucidar as diretrizes do propósito aqui estudadas, pois iremos desenvolver tanto os objetivos gerais como os objetivos específicos e as nuances dos desdobramentos que iremos encontrar. Os objetivos são o carro-chefe dos pontos que irão moldar a forma como iremos tratar cada assunto e os argumentos que iremos trazer para ilustrar e desvendar as possíveis controvérsias que aparecerão durante a fundamentação elementos apresentados.

No capítulo 3 iremos abordar a fundamentação de determinados casos serem levados a esfera extrajudicial, trazendo pontos técnicos e científicos comprovadamente benéficos para as partes envolvidas, com ampla atenção para a Desjudicialização e a forma como o ordenamento jurídico brasileiro deu notoriedade para esse instrumento, esse ponto do estudo é de suma importância e mostra-se indispensável para iniciar o tema proposto, visto que corrobora os pressupostos doutrinários que relevam o instituto da Usucapião Extrajudicial. Veremos também o motivo pelo qual podemos fazer uso do mecanismo de usucapião de forma extrajudicial, trazendo quem pode fazer uso desse direito e as situações que causam impedimento ao registro da propriedade junto ao cartório.

No capítulo 4 iremos debater sobre toda a construção histórica da posse, da propriedade e da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, passando por casos concretos para melhor exemplificar as teorias que aqui serão vistas e como foram as consequências desse instrumento jurídico juntamente com seus pormenores.

Já no capítulo 5 daremos ênfase às alterações previstas no novo Código de Processo Civil que solidificou a Usucapião Extrajudicial e alterou a norma na Lei de Registros Públicos, respeitando os requisitos que exigem os cartórios e evitando assim o processo judicial.

O capítulo 6 versará sobre a importância da regularização do imóvel, qual o caminho correto para legalizar a propriedade do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis e os transtornos que o registro evita que o proprietário passe caso ele esteja com o imóvel regular e devidamente registrado, inclusive a valorização dos imóveis que estejam com as documentações normalizadas.

O capítulo 7 é destinado exclusivamente ao reconhecimento da usucapião no território brasileiro, pois trata-se de um modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada do bem.

1 PRINCIPAIS TIPOS DE USUCAPIÃO

1.1 Usucapião Ordinária

A Usucapião Ordinária está positivada no art. 1.242 do Código Civil e ressalta que além *animus domini* de pelo menos 10 anos, é necessário também a boa-fé e o justo título, sendo de 5 anos o lapso temporal se por ventura o caso estiver previsto no caput do artigo supracitado, conforme diz a lei:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

O ordenamento jurídico brasileiro deixa bem claro que aquele que tem a posse do imóvel dando uma função social ao mesmo se beneficiará com um tempo reduzido do prazo para requerer seu direito de usucapir o bem. Diante disso, é de suma importância que os procedimentos da aquisição da propriedade através da usucapião sejam rigorosamente observados, para que o processo não se torne nulo ou anulável, visto que algum defeito de forma ou de conteúdo pode acarretar no impedimento da produção dos efeitos de transferência de propriedade. Logo, o indivíduo que atender a todos os requisitos previstos em lei irá poder usufruir desta modalidade de aquisição de propriedade.

Como já mencionado, a usucapião originária além de beneficiar os usucapientes que cumprem a função social na propriedade, acrescentasse a necessidade de boa-fé e o justo título para obter o privilégio do prazo de 5 anos, onde o justo título pode ser considerado determinado instrumento cujo qual o detentor da posse entenda ser o legítimo proprietário do bem. Podemos dizer então que o título, em tese, dará a legitimidade da transferência da propriedade caso haja uma averbação, pois só ocorre a redução de dez para cinco anos quando existe uma averbação e o registro é posteriormente cancelado, sendo a lei bastante taxativa nesse quesito, pois o erro desse fundamento pode levar ao erro na propositura da ação e a ação será improcedente.

O título de boa-fé na Usucapião Ordinária pode ser considerado quaisquer documentos escritos, como podemos citar alguns aqui: contrato de gaveta; contrato de cessão de direitos possessórios; contrato de cessão de direitos hereditários; contrato de compra e venda; uma escritura pública. O título de boa-fé torna-se obrigatório, independentemente se ocorrerá o prazo de 10 ou 5 anos.

Logo, a redução para 5 anos ocorrerá tão somente quando comprovado a forma onerosa na aquisição do imóvel e também tenha sido feita a averbação no cartório, onde deverá aparecer isso na matrícula do imóvel.

Quando a lei fala em função social da propriedade, é necessário entender que o legislador não especificou o tema, devendo o aplicador do direito analisar cada caso em sua particularidade e decidir se o imóvel preenche os requisitos ou não. Há um corrente que entende que esse dispositivo quer dizer que o possuidor em questão deve usar o imóvel com sua única moradia ou para a prática de utilidade econômica ou social, porém, iremos tratar especificamente da função social mais a frente.

1.2 Usucapião Extraordinária

A Usucapião Extraordinária é a forma mais antiga de usucapir, no antigo Código Civil o lapso temporal para requerer a Usucapião Extraordinária era de 20 anos, no atual Código Civil esse prazo foi alterado para 15 anos, podendo esse prazo cair para 10 anos, como pode ver no art. 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Dessa forma, toda vez que o possuidor comprovar a moradia habitual ou demonstrar que o imóvel tem um caráter produtivo, em ambos os casos, o indivíduo precisa morar no imóvel de forma ininterrupta nesse tempo, devendo essa moradia ter sido realizada de forma

mansa e pacífica, onde esta última pode ser comprovada através de certidões, tais quais, por exemplo, as emissões cíveis e criminais no nome do usucapiente, tanto da justiça estadual como da justiça federal, pois isso se torna uma base forte para provar ao judiciário que em todo o período de posse ninguém reivindicou a posse, muito menos ingressou com uma ação de para reaver o imóvel, assim sendo a posse vem a ser mansa e pacífica.

Vale ressaltar que mesmo havendo um Boletim de Ocorrência ou uma simples Notificação não anula a posse mansa e pacífica, pois ambos os documentos são unilaterais, não se configurando prova de absolutamente nada. Porém, caso nesse período haja uma ação possessória (reintegração de posse, manutenção de posse e interdito proibitório) ou uma ação reivindicatória, aí sim a posse deixa de ser mansa e pacífica. Outro fator de suma importância é a dispensa do justo-título e da boa-fé, ou seja, tais exigências sequer são necessárias para a modalidade, atuando apenas como reforço da prova, caso existam.

A Usucapião Extraordinária torna-se muito acessível ao usucapiente por ser uma posse duradoura, longa, fazendo com que o possuidor tenha mais possibilidades de comprovar o seu pedido. Logo, o procedimento de usucapião só pode ser ingressado com ação após o indivíduo já dispuser do período mínimo previsto em lei.

A Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal esclarece que a usucapião pode ser utilizada como matéria de defesa, ou seja, o instrumento da usucapião pode ajudar o indivíduo a regularizar o imóvel que está irregular como também protege o indivíduo, pois é extremamente possível usar a usucapião em andamento na contestação do processo.

Portanto, o ponto a se destacar na Usucapião Extraordinária é o reconhecimento e a valorização daquele que possui a posse do imóvel e utiliza o bem com a devida função social, exercendo sua efetiva moradia na propriedade imobiliária ou utiliza a mesma para realização de obras e serviços de caráter produtivo, dessa forma, é notório que o legislador demonstrou enorme preocupação em atingir a equidade e preservação ambiental por meio do princípio da função social, valorizando o indivíduo com o benefício da redução no tempo para usucapir o imóvel.

1.3 Usucapião Especial Urbana

A Usucapião Especial Urbana possui um prazo de 5 anos para requerer o imóvel, tal modalidade também é fundamentada na Constituição Federal, conforme diz o art. 191:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Essa espécie também é encontrada no art. 1.239 do Código Civil:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A Usucapião Especial Urbana exige um limite de metragem, não podendo este ultrapassar a 250m², com a lei sendo taxativa com essa medição, pois, caso ultrapasse em qualquer medida o pedido será improcedente, uma vez que a metragem supracitada é requisito próprio nesta categoria, essa determinação está prevista no art. 183 da Constituição Federal, cuja qual já foi mencionada e descrita no conceito de usucapião.

Vale destacar que o usucapiente desta modalidade não pode ser possuidor de outro imóvel, ou seja, o autor ou os autores do pedido de Usucapião Especial Urbana não podem ter outros imóveis em seu nome, mesmo não possuindo o imóvel em sua integralidade, pois uma fração de imóvel também levará ao pedido ser improcedente.

No processo civil brasileiro, existem as provas orais e as provas documentais. Em relação às provas documentais, irão amparar o pedido tanto as provas em sentido estrito, onde se enquadram as contas de consumo e tributos (conta de água, conta de energia, conta telefônica, IPTU...) como as Perícias, Inspeção Judicial feita por um juiz ou alguém com competência para tal fato e também uma Ata Notarial.

Conforme visto, essa espécie de usucapião só se aplica a terrenos prontos e usados para moradia, não cabendo aqui a lei em terreno urbano sem construção, haja vista constar como requisito indispensável à utilização do imóvel para moradia do usucapiente ou da sua

família, afasta-se, da mesma forma, a aspiração de usucapião àqueles bens imóveis utilizados para fins diferentes da moradia, como por exemplo, para fins comerciais.

Podemos dizer então que as modificações trazidas pelo Estatuto da Cidade, lei nº 10.257, apresentou inovações para a modalidade Usucapião Especial Urbana, concedendo de forma mais enfática uma maior efetividade à função social e destacando de forma disciplinar as espécies desmembradas da usucapião especial urbana, são elas: Usucapião Especial Urbana Individual e Usucapião Especial Urbana Coletiva.

1.3.1 Usucapião Especial Urbana Individual

Quando falamos de Usucapião Especial Urbana Individual, devemos nos remeter ao art. 9º do Estatuto da Cidade, pois a lei trouxe um dispositivo bastante expressivo em situações que podem ocasionar uma intervenção urbana no Município, onde diz a lei:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Podemos notar que a preocupação maior do legislador são as ocupações irregulares que existem nos grandes centros urbanos e procura solucionar tais situações colocando condições favoráveis para o possuidor do imóvel, com uma grande oportunidade de transformar a simples posse em propriedade.

Com isso, as famílias de baixa renda que se apossaram de áreas urbanas e estabeleceram ali suas moradias por determinado tempo poderão se beneficiar caso cumpram todos os requisitos da modalidade da usucapião, pois o sistema legislativo brasileiro deseja que os imóveis ocupados sejam regularizados para que se obtenha uma maior segurança jurídica e dá aos possuidores uma dignidade social, fazendo cumprir a Constituição Federal.

1.3.2 Usucapião Especial Urbana Coletiva

Já a Usucapião Especial Urbana Coletiva veio tipificada também no Estatuto da Cidade, onde podemos ver no art. 10 da referida lei:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Vemos então, que a metragem da área essencialmente necessita ser dividida em sua totalidade pelos possuidores, visto que nesta divisão é defeso exceder o limite de duzentos e cinquenta metros quadrados por cada possuidor. Logo, podemos concluir que as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por cinco anos, ininterruptamente, não havendo oposição, e que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, em regra, dará o Juiz a decisão de partilha com metragem igual

aos possuidores, ou seja, os usucapientes terão direito a uma fração ideal e proporcional ressaltando que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Em sua maioria, esses imóveis são ocupados por uma população de baixa renda e atendendo aos requisitos legais, tornam-se imóveis susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, trazendo mais clareza do assunto o art. 12 do Estatuto da Cidade:

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Destarte, é perceptível que existe uma grande diferença das espécies de Usucapião Especial Urbana, onde na Individual a ideia está focada para uma área certa, delimitada e posicionada em uma localidade determinada e na Coletiva vemos uma tendência de abranger áreas com mais de duzentos metros quadrados, com a condição de que o fracionamento da área total não implique a um único possuidor em mais de 250 m², objetivando dessa forma a correta regularização de áreas de comunidades ou de aglomerados residências sem condições de legalização do domínio.

1.4 Usucapião Especial Rural

Também conhecida como Usucapião Pro-labore, a Usucapião Especial Rural existe desde a época da Constituição Federal de 1934. Desde aquela época, o dispositivo sofreu algumas alterações conforme novas leis foram entrando em vigor.

Tal lei foi elaborada com um público alvo bem definido, os possuidores de terras. O imóvel rural, diferentemente do urbano que tem o tributo do IPTU, nos imóveis rurais o tributo é o ITR (Imposto sobre propriedade Territorial Rural). Podemos citar aqui alguns tipos de imóveis rurais: sítio, chácaras, rancho, fazendas, terreno rural, gleba, lote e módulo rural.

A locação de imóvel rural será regida pelo Estatuto da Terra. Sua regularização dar-se-á através de formas administrativas via cartório e requerimentos ou também através da forma judicial.

A Constituição Federal através de seu art. 191 regulamentou a Usucapião Especial Rural da seguinte forma:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Explicitamente a Constituição Federal expressou que a metragem dos imóveis rurais suscetíveis de usucapião será de cinquenta hectares, tendo seu parágrafo único vedado expressamente a aquisição de imóveis públicos.

Há algumas vedações a essa espécie de usucapião, ou seja, alguns bens que não podem sofrer a usucapião rural, são elas: área indispensável à segurança nacional; áreas ocupadas por índios; e áreas declaradas pelo Poder Executivo como de interesse ecológico. Então, a área rural que pode ser usucapida nesta modalidade é qualificada pela sua localização, ou seja, caso haja um sítio localizado em uma área urbana, este obedecerá às normas de um imóvel urbano.

Alem do mais, o art. 1.239 do Código Civil reproduziu fielmente o art. 191 da Constituição Federal, ratificando que o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural. Porém, não basta o indivíduo estar na posse do imóvel, na Usucapião Especial Rural é necessário que ocorra uma ocupação produtiva do imóvel através da moradia, que pode ser constatado através do trabalho do homem no campo, dessa forma, o

legislador incentiva o trabalho rural e afasta a hipótese de Usucapião Especial Rural para pessoa jurídica, uma vez que esta não possui família, muito menos moradia.

1.5 Usucapião Familiar

Tal modalidade também é conhecida por diversos nomes no âmbito jurídico, como por exemplo: Usucapião por Abandono de Lar; Usucapião Dominical; Usucapião Sanção; Usucapião Punição; Usucapião Meação. Essa ação de usucapião tem um único propósito, “punir” o cônjuge que abandonou o lar. É importante ressaltar que a Usucapião Familiar não pode ser requerida dentro de uma ação de divórcio e/ou separação, devendo, se for o caso, reivindicada em uma peça exclusiva, ou seja, autônoma.

Para requerer a Usucapião Familiar será necessário fundamentar pelo art. 1.240-A do Código Civil:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Logo, vemos através do dispositivo legal que existem vários requisitos para fazer valer a Usucapião Familiar, como o lapso temporal de 2 anos, a metragem máxima de 250m², a propriedade divida do casal, a proibição de haver outro imóvel registrado em seu nome, a posse mansa, pacífica e direta com exclusividade e que o ex-cônjuge tenha abandonado o lar.

Porém, diferente das outras espécies de usucapião, a Usucapião Familiar tem o objetivo de penalizar o cônjuge que se afastou do lar, com a punição da perda da parte que lhe era devida do imóvel. Observa-se que a norma diz respeito à separação de fato, mesmo que ainda não tenha havido a dissolução do vínculo familiar entre as partes, pois o pressuposto do dispositivo legal entende-se que havendo o casamento ou união estável, o prazo prescricional aquisitivo correrá de igual maneira, trazendo como base o Enunciado 296 do Conselho de

Justiça Federal, onde diz “Não corre a prescrição entre os companheiros, na constância da união estável”.

Porém, findando o laço matrimonial dos cônjuges por abandono de lar, constatando a separação de fato, o ordenamento jurídico brasileiro permitirá que o “cônjuge abandonado” contraia em sua integralidade o imóvel que pertencia ao casal.

Para o melhor entendimento do assunto, destaca-se o Enunciado 499 da V Jornada de Direito Civil:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.

Assim sendo, um dos parceiros adquirirá a parte do outro relacionado ao imóvel que prestava como moradia do casal, sendo estritamente necessário que os requisitos do art. 1.240-A do Código Civil sejam severamente observados e cumpridos, caso contrário, o caso não terá seu fundamento legal.

Para essa modalidade de usucapião, pouco interessa a questão de culpabilidade e/ou responsabilidade no rompimento do casamento ou da união estável por um dos cônjuges ou companheiros. Refere-se a um assunto de objeto de natureza meramente possessória, bastando que a posse desempenhada pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro que continuou no imóvel seja mansa, pacífica e sem oposição, onde será exigida a prova efetiva dos dois anos de abandono de lar. Para não haver dúvidas, é importante frisar que esta modalidade de usucapião aplica-se em imóveis urbanos, sendo os imóveis rurais sendo tratados da forma específica em lei, como consta no Estatuto Rural já estudado aqui neste trabalho.

Diante das situações apresentadas, o cônjuge que ficou no imóvel é coproprietário, sendo dispensada a posse com *animus domini*, imposto na usucapião em geral. Cabe trazer aqui o Enunciado 498 da Jornada de Direito Civil, onde expressa que:

“A fluência do prazo de 2 anos previsto pelo art. 1.240-A, para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei nº 12.424/2011”.

Dessa forma, o Juiz determinará a lavratura do registro do imóvel apenas em nome do cônjuge que ficou no imóvel, removendo a co-propriedade que antes existia, isso dar-se-á tão logo as exigências determinadas em lei forem acolhidas no pedido de Usucapião Familiar. Tal modalidade é cabível também em relações homoafetivas, visto que ocorre a amplitude do reconhecimento de entidade familiar.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivos Gerais

- a) Identificar os benefícios da Usucapião Extrajudicial perante a sociedade; e
- b) Detectar os mecanismos que as particularidades da forma de processamento da Usucapião Extrajudicial atuam no ordenamento jurídico brasileiro.

Sendo assim, de modo geral, analisaremos aqui nesse trabalho o dispositivo extrajudicial da usucapião de acordo com as normas vigentes, entendendo o momento que elas podem ser usadas e suas diversas fases até a conclusão do negócio jurídico, visando o registro imobiliário de forma correta e convergente com o ordenamento jurídico brasileiro, pois a aquisição de propriedade através da usucapião dar-se-á perante alguns procedimentos extrajudiciais.

Além do mais, analisaremos também a real efetividade da Usucapião Extrajudicial na sua aplicabilidade com os métodos extrajudiciais e mostrando a garantia desse instrumento na celeridade do processo com um custo muito menor do que na via judicial, configurando-se assim a desjudicialização.

A situação jurídica do bem nesse caso será uma transferência de propriedade daquele que já possui a posse do bem de maneira contínua, prolongada e cumprindo a função social do imóvel, abrangendo assim os pressupostos necessários que fazem parte da propriedade. Com isso, o proprietário passará a ter o direito de usar, gozar, dispor do bem, algo justo por quem durante um lapso de tempo tornou o lugar habitacional.

2.2 Objetivos Específicos

- a) Elaborar um entendimento que demonstre a necessidade da desjudicialização para desafogar o Poder Judiciário; e
- b) Propor um instrumento de conscientização para a coletividade entender a importância das documentações para a viabilização da legalidade do imóvel.

3 JUSTIFICATIVA DO INSTRUMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Não é novidade que o sistema jurídico brasileiro está com uma enorme demanda de processos que faz com que retarde o andamento dos mesmos, dessa forma, a possibilidade de sair do sistema judicial e levar os processos de Usucapião para uma esfera de desjudicialização faz aguçar o interesse da sociedade e dos entusiastas no assunto. A Usucapião Extrajudicial é então admissível a qualquer imóvel, urbano ou rural, restringindo-se apenas às conjunturas estipuladas pela CF/88.

Logo, encontram-se inúmeras vantagens em se optar, quando possível, pela via extrajudicial no sistema de usucapião, podendo ser destacada a previsão de ser finalizada de maneira integral no Registro de Imóveis num lapso de tempo que pode variar de 90 a 120 dias em média, considerando que as fases serão feitas da forma correta. Porém, podem ocorrer situações que impeçam o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóvel, podendo aqui citar 2 casos bastante comuns: o vendedor não é o proprietário do imóvel; e o título aquisitivo contém um vício que pode invalidá-lo.

A usucapião judicial é a mais comum e a mais utilizada no processo de transferência de propriedade em razão da prescrição do tempo aquisitivo do imóvel, pois o processo de Usucapião Extrajudicial ainda é um método recente adotado pelo sistema jurídico brasileiro.

3.1 Situações que impedem o registro de propriedade no Cartório de Registro de Imóvel

Não é atípico quando num contrato de compra e venda o então vendedor não seja proprietário do imóvel que está sendo negociado. Nessa situação, estamos diante de uma “alienação a non domino”, ou seja, o comprador contempla o negócio jurídico de uma pessoa que transfere a propriedade do imóvel sem ser o proprietário e muitas vezes apenas após o trâmite da negociação que a pessoa que efetuou a compra se dá conta do fato. Quando tal situação ocorre, o proprietário real do imóvel pode postular a propriedade que foi negociada visto que em nenhum momento o mesmo foi consultado ou comunicado da transação imobiliária.

O comprador do imóvel, também chamado de adquirente, convicto que a transação foi legal e cumpriu com todos os requisitos para firmar o negócio, poderá ter prejuízos futuros, pois, em regra, apenas o proprietário do imóvel detém o poder de transferência de propriedade.

Porém, o adquirente amparado pela sua boa-fé e certo de que cumpriu com todas as exigências que prevê a lei, caso consiga o registro da escritura de compra e venda, poderá usar a mesma como Justo Título, protegido pelo parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil.

Diante das situações apresentadas, é primordial que a primeira e mais criteriosa verificação seja a Certidão do Imóvel, pois saber quem detém o direito de propriedade, ou seja, o verdadeiro dono da propriedade imobiliária antes de realizar qualquer negociação é de suma importância para que o negócio jurídico seja concretizado sem vícios jurídicos. Vale lembrar também que é na Certidão do Imóvel que pode se verificar todas as alterações e acontecimentos passados do imóvel.

Outra situação que pode ocorrer é a dupla venda, pois o imóvel só tem sua transferência garantida após o devido registro. Por isso, assim que finalizar a lavratura da escritura pública é recomendável que o adquirente faça logo o registro do imóvel em seu nome, evitando assim que o vendedor possa agir de má-fé e fazer a venda do mesmo imóvel para outra pessoa.

Concluimos com isso então que no processo de uma aquisição imobiliária o Registro torna-se o ponto chave do sistema de transação. O art. 1.245 do Código Civil estabelece que haja a necessidade de registro de imóvel para que haja a devida transferência de propriedade:

Art. 1245: Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Parágrafo 1º: Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

A escritura pública é emitida no cartório de notas por um tabelião e é o título cujo qual se refere o art. 1.245 do Código Civil, contudo, em casos específicos, a lei prevê também que a aquisição de propriedade dar-se-á através do registro de um instrumento particular, tais casos embora não sejam lavrados em cartórios, deverão conter o motivo do negócio jurídico, indicando no documento em questão se se trata de uma doação, uma permuta ou se é uma compra e venda. Além disso, existe a Certidão de Ônus Reais que pode substituir a descrição do imóvel na escritura pública em imóveis urbanos, caso esteja corretamente discriminado.

Outro ponto que deve ser prestado atenção é quando o título aquisitivo contém um vício que pode invalidá-lo, ou seja, caso no momento da aquisição do imóvel pela pessoa que agora quer vender tenha ocorrido alguma situação fora dos requisitos previstos em lei, temos então um vício que pode motivar a sua anulação.

3.2 Sujeitos da Usucapião Extrajudicial

Nem todo processo judicial precisa ser burocrático e demorar anos no judiciário para ser concluído. Existem novas formas de fazer procedimentos, que antes eram turbulentos e desgastantes, como divórcio, inventário e usucapião extrajudicial. Dessa forma, muitos advogados estão desapegando-se do litigioso.

Normalmente a parte interessada e legítima para fazer o requerimento da Usucapião Extrajudicial é o ocupante do imóvel que possui a posse mansa e pacífica do mesmo, ou seja, o morador que no momento ocupa aquele imóvel como dono, podendo ser tanto pessoa física ou pessoa jurídica, onde esta será na figura de seu representante legal, é a parte legítima para requerer a Usucapião Extrajudicial.

Nos casos de Usucapião Extrajudicial e juntamente com os novos mecanismos que vieram com as alterações do novo Código de Processo Civil, podemos citar inclusive outros procedimentos extrajudiciais, como o divórcio e o inventário, necessitam impreterivelmente da assinatura de um advogado competente, onde cabe aqui ressaltar que o advogado não está ali apenas para a assinatura de um documento, mas também para analisar e separar todos os documentos requeridos pelo cartório, fazendo a entrega dos mesmos e também faz a preparação das minutas e procurações necessárias para dar o andamento correto no processo, além de cumprir as exigências que o cartório solicita.

Existem casos que há um pedido de Usucapião Extrajudicial, porém, as metragens não estão de acordo com o RGI (Registro Geral de Imóvel), nesse momento faz-se necessário que se obtenha uma planta desse imóvel para que seja feita a correta comprovação da metragem. Outros casos comuns também são quando as metragens que estão no RGI não batem com as metragens da prefeitura, nessas circunstâncias terá que ser feito diligências para igualar e dirimir essa dúvida do cartório, pois apenas quando todas essas informações estiverem acertadas, sem nenhuma discrepância com o cartório, aí sim será emitida a escritura do lote.

Dessa forma, para iniciar o processo de Usucapião Extrajudicial é necessário reunir alguns documentos para iniciar o procedimento, onde podemos citar como principal o Justo Título, para poder comprovar como foi adquirida a referida propriedade, podendo ser através de um contrato de compra e venda, por uma escritura, por um termo de posse, o documento pode variar, mas é ele que vai comprovar que você tem a propriedade ou a posse daquele imóvel.

Podemos destacar aqui também que carnês de IPTU, inscrição municipal, contas de água, contas de luz e essas preferencialmente com o nome do morador em questão ou ainda

que estejam no nome de terceiros, mas que possam comprovar que o atual morador do imóvel vem arcando com essas contas.

Não obstante, a lei enumera uma série de documentos básicos para cada tipo de usucapião, tendo como exemplos usucapião de imóvel urbano e usucapião de imóvel rural, onde para cada um é determinado que seja apresentado alguns documentos de acordo com suas particularidades.

Essa inovação do novo Código de Processo Civil veio para auxiliar aquelas pessoas que já ocupam um imóvel há diversos anos e desejam dessa forma regulamentar esse imóvel, onde muitas vezes o imóvel não tem escritura e acarreta uma perda no valor de venda, perde sua defesa contra um eventual esbulho, que consiste no ato de usurpação pelo qual uma pessoa é privada, ou espoliada, de coisa de que tenha propriedade ou posse, caracterizando-se como uma invasão.

Diante disso, a usucapião torna-se um investimento que vale a pena, pois traz uma tranquilidade de ter o bem no seu nome e evitando diversas sanções administrativas, ficando assim a parte legítima da usucapião totalmente respaldada. Outrossim, as custas que são pagas ao cartório são baseadas no valor do imóvel.

4 O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO NA CONCEPÇÃO HISTÓRICA DA POSSE, DA PROPRIEDADE E DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Fazendo uma sucinta análise de um modo geral, a posse ocorreu com o primeiro domínio coletivo da terra, pois não havia proprietário específico. Após isso, ocorreu o domínio familiar, onde toda a família era considerada detentora da posse. Alguns anos depois que surgiu a propriedade particular da terra.

O efeito da usucapião é *ex tunc*. É uma consequência da não continuidade dos direitos de propriedade. O proprietário anterior, que poderia, enquanto tinha direito, requerer os efeitos que a posse do não proprietário lhe dava, perde essa pretensão quando seu direito é

substituído. Impossível a invalidade de qualquer ato do usucapiente fundada no direito de propriedade anterior. O usucapiente obtém a propriedade plena. Qualquer vício ou relação jurídica que afetasse o direito de propriedade anterior não tem qualquer efeito sobre o novo direito real que se formou com a usucapião.

4.1 A Posse

A posse consiste em um estado de fato daquele que exerce ou apresenta possibilidade de exercício de um dos direitos inerentes ao proprietário, conforme consta no art. 1.196 e art. 1.228 do Código Civil.

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.228. 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.

Logo, esses são os quatro elementos positivados no art. 1.228 do CC: usar, gozar, dispor e reaver. Dessa forma, tem-se que a união de todos esses elementos torna a pessoa dona da coisa, ou seja, o proprietário. Caso haja a transferência de um desses elementos para uma terceira pessoa o proprietário continua sendo o dono da coisa, mas com restrições de seu poder, pois houve um desmembramento dos elementos da propriedade, tornando o proprietário com o direito real de coisa alheia.

Posse, segundo a valiosa lição de Miranda , é:

Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (usus, fructus, abusus). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e alter, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação erga omnes; ou, melhor, real.

As principais teorias que explicam o instituto jurídico da posse são duas: a subjetiva, desenvolvida por F. von Savigny, e a objetiva, por R. von Jhering. Gomes⁴ explica que a teoria subjetiva preconiza que a posse é a reunião de dois elementos: o corpus e o animus. O primeiro é o poder físico da pessoa sobre a coisa e o segundo é a vontade de ter a coisa como sua. Já para a teoria objetiva, a destinação da coisa tem importância fundamental. É o critério

da destinação econômica da coisa que permite o reconhecimento da posse. Aquele que utilizar a coisa para a sua finalidade é quem tem a posse.

Diante disso, a posse só adentra ao mundo jurídico a partir do momento que ela é ameaçada, turbada ou esbulhada, pois a posse é disciplinada no Código Civil com o objetivo de resguardar juridicamente o possuidor legítimo.

A posse é um domínio de fato onde uma pessoa dispõe sobre a coisa que traz consigo, porém, não há uma corrente majoritária da origem da posse juridicamente estabelecida, havendo dessa forma inúmeras discordâncias no ordenamento jurídico brasileiro.

Logo, chega-se a conclusão que existem numerosas perspectivas e enfoques a respeito do início da concepção da idéia da posse, contudo, a posse tornou-se mais conhecida e caracterizada através de duas correntes de pensamentos, são elas: Teoria de Niebuhr, que é uma teoria subjetiva adotada por Savigny e defende a idéia de que a origem da posse veio através dos romanos com a divisão de terras por eles conquistados, utilizando-se da premissa que o detentor poderá se valer quando sentir que seu direito à posse for ameaçado ou ofendido, sendo assim uma defesa indireta do direito de posse, também conhecido como Interdito Possessório; já a outra teoria trata-se da Teoria Jurista de Ihering, uma teoria objetiva cuja qual a posse é meramente uma consequência de um processo de reivindicação.

“Para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe posse, a não ser que alguma norma (como os arts. 1.198 e 1.208, p. Ex.) diga que esse exercício configura a detenção e não a posse” (GONÇALVES, 2010, p. 15 apud SANTOS NETO, 2016)

4.2 A Propriedade

Ampliando um pouco o entendimento sobre os elementos citados no art. 1.228 do CC, quando falamos do primeiro elemento que aparece estamos falando de usar a coisa, significa que podemos servir, utilizar sem alteração de substância.

O segundo elemento descrito é o gozar, também conhecido no âmbito jurídico como fruir, fato que dá o direito da percepção de frutos. Já o direito de dispor da coisa nos remete ao

direito de transferência de propriedade por parte do proprietário, inclusive direito de destruição da coisa, vender e até mesmo doar.

O direito de reaver a coisa, também conhecido como direito de sequela, é o direito que o proprietário possui de ir atrás do bem seja com quem ele estiver, onde o bem estiver e de forma legítima, tendo assim o direito de reivindicar o bem uma vez que existe outra pessoa que está com a posse daquele bem de forma ilegal. Neste último caso, o proprietário tem a possibilidade de entrar com uma Ação Reivindicatória de Propriedade, pois se leva em consideração que o dono da coisa perdeu a propriedade de forma injusta.

Porém, para o proprietário poder ingressar com a Ação Reivindicatória é necessária a presença de três elementos, são eles: Titularidade de Domínio; Individualização da Coisa; e Posse Injusta do Réu.

É importante ressaltar que a Propriedade possui algumas características particulares que estão consubstancializadas no art. 1.231 do Código Civil, onde diz que” A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

Logo, podemos concluir que a propriedade é plena pois todos os elementos previstos no art. 1.228 do CC estão presentes apenas em uma única pessoa. Outra característica da propriedade é que ela é irrevogável ou perpétua, ou seja, a pessoa não precisa exercer a propriedade para ser considerada proprietária.

O Registro Público é a única situação de imóvel regular no Brasil, tanto no âmbito rural como também no âmbito urbano, dando direito à Escritura Pública. Dessa forma, a Escritura Pública é o documento público que formaliza de forma efetiva e oficial o contrato efetivo e permanente de compra e venda da propriedade imobiliária, documento este que deve ser feito em cartório por um tabelião.

Para a perfeita compreensão da função da escritura pública, é preciso diferenciar, de acordo com Loureiro, entre o plano do *negotium* e o do *instrumentum*.

A parte negocial é a que tem atende aos interesses práticos da parte propriamente. É a parte que, uma vez juridicizada, gera efeitos no plano do direito material.

A parte instrumental diz respeito à forma pela qual a parte deve agir. Para que se expresse alguma intenção é necessário um meio material pelo qual ocorre a expressão. Regra geral, a parte pode escolher o meio que entender apropriado. Eventualmente existe algum meio que, para os fins a que almeja o interessado, deve necessariamente ser utilizado.

A escritura pública sempre representa um negócio e um instrumento. A escritura é documento que contém alguma informação com repercussão jurídica. A documentação serve tanto para a continuidade temporal da memória quanto para a completação do suporte fático de fatos jurídicos para os quais a escritura é necessária, ou para a obtenção de algum efeito jurídico.

São três os elementos de que se compõe a escritura, iguais aos de qualquer documento. Elementos subjetivos da escritura são as pessoas que de qualquer forma participam da sua formação. Os participantes podem ser sujeitos negociais ou instrumentais. É possível ser um sem ser o outro e ser os dois ao mesmo tempo.

Parte negocial é aquele que participa da relação jurídica objeto da escritura. O vendedor de um imóvel, por exemplo.

Parte instrumental a que participa do processo de formação da escritura, como um mandatário, que age no interesse da parte negocial. A parte instrumental, no entanto, não age em favor de parte negocial necessariamente. É o caso de testemunhas, que simplesmente participam da formação da escritura, sem qualquer posição negocial ou representação de qualquer forma.

Elementos objetivos são os fatos jurídicos narrados na escritura. Elemento formal é a situação em que o notário tem contato com os interessados. Neste momento o notário lê em voz alta a escritura, colhe as assinaturas e subscreve o documento. Esta é a audiência notarial, que deve ocorrer em uma única ocasião.

O art. 215 do Código Civil traz os requisitos da escritura pública. A depender do negócio praticado, no entanto, outros requisitos podem ser necessários adicionalmente. Alguns negócios, como já fora visto, requerem instrumento solene, senão não ocorre o negócio ou este não produz algum de seus efeitos. O art. 108 do CC diz: Não dispondo a lei

em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. A solenidade é incontornável. A disposição das partes não tem qualquer poder de derrogar a ordem desta norma. O art. 109 do CC permite que as partes convençionem que determinado negócio terá forma pública, a qual então será da substância do ato. O que não se permite é o contrário.

Há exceções a esta norma. Nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação é possível a realização de hipoteca em instrumento particular, por exemplo. Pode-se perguntar: e se é feito negócio relativo a direito real sobre imóveis por instrumento particular ou por qualquer outra forma, sem a observância da norma pública? Que este negócio tem eficácia obrigacional entre as partes, tem.

As obrigações relativas aos direitos reais sobre imóveis são inválidas. Mas o negócio não se resume a esta obrigação real. Há também a obrigação do comprador de pagar o preço, por exemplo. Incidem também as normas civis sobre extinção contratual. Ora, neste caso, as obrigações que se referem a direitos reais, inválidas, quebram a bilateralidade contratual. O comprador não pode ser obrigado a cumprir sua parte, pois, se pagou o preço, pode repetir o pagamento.

Outros atos há em que também é essencial a escritura pública. O pacto antenupcial (art. 1.640, parágrafo único, do CC) e a cessão de direitos hereditários (art. 1.793, CC), por exemplo.

Quanto aos efeitos, a escritura pública, dotada que é de fé pública, faz prova plena dos fatos narrados. Querendo algum interessado o provar, basta apresentar certidão da escritura. Presume-se que o quanto narrado seja verdadeiro. A presunção é relativa e admite prova em contrário.

A escritura é título que pode ser registrado no registro de imóveis. Erros que porventura existam em uma escritura pública não podem ser ratificados, seja pelo notário que a produziu seja pelo próprio juiz. A correção só pode ser feita por outra escritura pública. Se o erro for evidente, no entanto, tal medida não será necessária.

Podemos verificar que em alguns casos a lei exige Escritura Pública para bens imóveis, respaldado pelos seguintes artigos do Código Civil:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Por conseguinte, podemos citar alguns exemplos de negócios jurídicos que exigem Escritura Pública: Venda de bem imóvel; Usufruto sobre bem imóvel; Hipoteca sobre bem imóvel; Permuta de bem imóvel; e Desmembramento de bem imóvel. Cabendo aqui destacar que o próprio art. 108 do CC traz duas exceções, são elas: Não dispondo a lei em contrário; e Valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente do país.

Segundo Gomes: "O direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais - 'plena in re potesta'".

Gomes em seguida dá três possíveis critérios por que se pode conceituar a propriedade. O primeiro critério, sintético, desenvolvido por Windscheid, traz como traço principal da propriedade a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. O segundo, analítico, compreende a propriedade como a união de quatro poderes do titular do direito sobre o bem, quais sejam os de usar, fruir, dispor e reaver o objeto de quem quer que o injustamente possua. Por fim o terceiro, descritivo, entende a propriedade como direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo.

Ainda segundo Gomes, analisa-se cada um dos aspectos da relação jurídica de propriedade. Quanto ao sujeito ativo, é qualquer pessoa, natural ou jurídica. O sujeito passivo da relação de propriedade são todos os não-proprietários, no entanto, as pretensões do proprietário decorrentes de lesões ao seu direito se dirigem a pessoas determinadas, as que praticaram a lesão.

Objeto do direito de propriedade são bens corpóreos determinados, aos quais seguem os acessórios. O conteúdo do direito pode ser visto sob dois aspectos: intrínseco e extrínseco. Quanto a este, o conteúdo compreende toda a extensão do bem - a discussão quanto à extensão da propriedade foge ao escopo do trabalho. Quanto àquele, o conteúdo são as

faculdades do proprietário - usar, fruir, dispor e reivindicar - com as limitações impostas pela ordem jurídica.

Dessa maneira, no artigo 5º, incisos XXII e XIII, da CF/88, observa-se o direito de propriedade, cujo exercício, entretanto, está condicionado a sua função social. A posse e a propriedade são dispositivos essenciais para que se possa alcançar a finalidade descrita na Constituição Federal atual, com base que ambas são garantias e direitos de indivíduos que estão inseridos em sociedade.

No Brasil, o Direito de Propriedade não é absoluto muito menos é ilimitado, ele surge junto com o indivíduo, como se fosse algo inerente do ser humano. Podemos citar que a propriedade é o primeiro direito real que está elencado no art. 1.228 do CC, onde localiza-se o rol taxativo de que o legislador brasileiro abordou todos os direitos reais, com isso, conclui-se que quando houver um direito que não esteja positivado no artigo supracitado ele não será direito real.

A transição do Direito Civil que ocorreu entre o Código Civil de 1916, a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil atual de 2002 tem-se toda uma questão principiológica do direito privado que fez toda uma fundamentação do atual Código Civil.

Podemos observar, por exemplo, no Código Civil de 1916 a gente tinha a propriedade como único pilar dentro do direito privado, depois da CF/88 houve um estudo mais minucioso dos princípios que regiam o Código Civil em vigor na época e com uma mudança de pensamentos com o passar dos anos juntamente com uma mudança de sociedade, temos um direito privado muito mais pensado no lado humano.

Porém, a propriedade, assim como seus fundamentos de função social, democracia, entre outros, constituem fundamentos do Código Civil de 2002.

A propriedade em momento algum deixou de ser um fundamento do direito privado, podendo ser considerada como o direito real mais completo, pois junta todos os elementos necessários que a pessoa pode de alguma forma usar, possuir, fruir e dispor daquele bem, sendo dessa forma o único direito real sobre coisa própria.

A propriedade também é chamada de direito real por excelência, podendo ser considerado também um direito real dinâmico.

4.2.1 Função Social da Propriedade

A propriedade privada está ou não subordinada aos interesses de alguém além do seu dono, sendo essa uma condição ao direito da propriedade, pois ela determina que a propriedade urbana e a propriedade rural deverão além de servirem aos interesses do proprietário legítimo, deverão também atender às necessidades e aos interesses da sociedade.

Desta forma, a função social restringe o direito de propriedade ao estabelecer que este direito é limitado pelo respeito ao bem coletivo, onde podemos ver as normas constitucionais positivadas na Constituição Federal que versam sobre o direito de propriedade e suas diversas minuciosidades:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

Com isso, podemos concluir que as limitações supracitadas consistem na utilização da propriedade, urbana ou rural, conforme os objetivos sociais de uma determinada cidade. À vista disso, a função social impõe limites ao direito de propriedade para garantir que o exercício deste direito não seja prejudicial ao bem coletivo. Isso significa que uma

propriedade urbana ou rural não deve atender apenas aos interesses de seu proprietário, mas também aos interesses da sociedade.

Por sua vez, a função social da propriedade rural está descrita no Estatuto da Terra, lei nº 4.504/64 que regula os direitos e deveres que envolvem os imóveis rurais, conforme consta em seu art. 1º:

Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

Conforme a lei nº 4.504/64, a propriedade rural cumpre sua função social quando a sua exploração ocorre de forma sustentável, utilizando adequadamente os recursos naturais e respeitando a legislação trabalhista, positivados no parágrafo primeiro do art. 2º:

Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

Caso haja a inobservância e/ou a violação das normas previstas, a autoridade federal pode efetuar a desapropriação, fazendo a redistribuição da terra para fins de reforma agrária.

Também podemos ver a função social rural descrita no art. 186 da CF/88, corroborando com a lei nº 4.504/64:

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.

Logo, a função social da terra garante que os interesses coletivos sejam saciados, diante dessa argumentação é necessário abarcar não só os interesses dos proprietários como também os interesses dos trabalhadores que atuam em determinada propriedade e garantir que o meio ambiente seja cuidado, preservado, utilizando-se dos recursos naturais que ele proporciona sem causar um desequilíbrio ambiental.

Sendo assim, a terra pode ser usada para gerar lucro através de diversas atividades, como por exemplo: Agricultura; Avicultura; Pecuária; e Extrativismo Mineral e/ou Vegetal. Todas essas questões que rodeiam a função social de uma propriedade rural buscam garantir uma melhor qualidade de vida de todos os envolvidos nesse processo, onde não seria possível caso houvesse a exploração do trabalhador rural ou a destruição do meio ambiente. Admitindo-se que toda terra deve cumprir sua função social, admite-se também que a terra não pertence ao seu proprietário para que o mesmo faça aquilo que ele bem desejar, pois qualquer impacto ambiental que o proprietário causar em sua propriedade há uma grande chance das propriedades ao entrono sofrerem alguma consequência negativa desse resultado.

Por conseguinte, entende-se que o direito de propriedade é limitado, pois o proprietário tem o dever de fazer com que a terra cumpra sua função social, agindo com base no EIA (Estudos de Impacto Ambiental).

Não basta, portanto, que a terra seja produtiva para ser garantida constitucionalmente. A propriedade, mesmo produtiva, tem que cumprir sua função social. A propriedade rural está garantida constitucionalmente contra a desapropriação para fins de reforma agrária se for produtiva e cumprir sua função social.

A produtividade é apenas um dos requisitos da garantia constitucional da propriedade. A propriedade produtiva é insuscetível de desapropriação por cumprir as exigências constitucionais, ou seja, desde que cumpra sua função social.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

Contudo, o inciso XXIII do art.5º da CF estabelece apenas que a propriedade deve atender a sua função social, mas os critérios para que isso ocorra são apresentados em outros trechos da Constituição e diferem para cada tipo de propriedade.

A função social das propriedades urbanas é definida no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de cada município, logo, temos que o Estatuto é uma Lei Federal e estabelece diretrizes que devem ser respeitadas em todo o país. Todavia, os municípios também têm a liberdade de estabelecer no Plano Diretor regras específicas que os terrenos e imóveis devem observar.

Levando tudo isso em consideração, a propriedade urbana cumpre sua função social quando respeita as diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor, logo, no caso de não cumprimento da função social, o município pode aplicar sanções ao proprietário e em último caso pode haver também a desapropriação.

4.2.2 Sanções do não cumprimento da Função Social

Quando falamos de sanções, a mais comum é o aumento do percentual do IPTU sobre o imóvel, mais conhecida como Alíquota. Então, após iniciada a sanção, o proprietário tem um prazo para regularizar a situação da propriedade, podendo o município fazer a desapropriação caso alguma desobediência seja observada, indenizando devidamente o proprietário, em concordância com o art. 184 da CF/88:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

A indenização pela desapropriação de propriedade que não cumpre os ritos constitucionais não é proteção, mas compensação pecuniária. Verifica-se, portanto, que somente é protegida da desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária a propriedade rural produtiva (aproveitamento racional e adequado) que atende os demais aspectos da função social (utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observância das disposições que regulamentam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores).

4.3 Conceito de Desjudicialização

A Desjudicialização refere-se que determinadas buscas por direitos, como resolução de conflitos ou um simples controle de constitucionalidade, ocorram à margem da esfera judicial, dessa forma, o caso concreto precisa ter uma capacidade jurídica para sua legítima consumação, sem que haja a tramitação costumeira nos tribunais.

Visualiza-se nitidamente que o legislador deseja afastar do sistema judiciário objetos que não sejam, de fato, de discussão dos órgãos de justiça, mas apenas aos interessados. A desjudicialização é um fenômeno que vem aumentando nos últimos anos no Direito Brasileiro, e que ainda foi pouco estudado pela doutrina, sendo que visa, em poucas palavras, diminuir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, por motivos da morosidade do andamento dos processos. Este fenômeno ocorre por vários motivos tais qual a sobrecarga de processos, a falta de profissionais no Poder Judiciário e a morosidade da solução das lides.

O objetivo principal da Desjudicialização é desafogar os tribunais brasileiros dos conteúdos secundários em grau de complexidade, pois os mesmos já sofrem com tantas ações

judiciais e dessa forma obter uma celeridade maior onde não ocorram demandas com conflitos e discordâncias, corroborando com leis que beneficiem esse instrumento jurídico e acelerando a resolução de demandas.

Tal fato permite que alguns órgãos desempenhem mecanismos, ações ou procedimentos administrativos positivados em lei que outrora era de competência exclusiva do Poder Judiciário, aliviando assim os tribunais brasileiros e fazendo uso da esfera extrajudicial, conforme vem fazendo os cartórios extrajudiciais com determinados casos sendo deslocados do Judiciário para um processo de Desjudicialização.

Porém, para que a Desjudicialização ocorra de forma efetiva e em prol do direito e da sociedade, faz-se necessário que o ordenamento jurídico brasileiro continue prestando sua tutela jurisdicional de forma eficaz e competente.

Em um artigo publicado pelo Tabelião de Notas graduado em Direito pela Universidade Estácio de Sá e Pós Graduado pela Universidade Cândido Mendes, especializado em direito notarial, registral e documental, Leonardo Cascardo, o mesmo cita alguns casos de Desjudicialização ocorridos no país:

Seguem alguns exemplos de desjudicialização no Brasil:

- a) Lei nº 8.560/92 que se refere ao reconhecimento de paternidade perante os serviços de registro civil;
- b) Lei nº 9.514/97, que trata dos procedimentos de notificação do devedor e leilão extrajudicial nos contratos de alienação fiduciária;
- c) Lei nº 10.931/2004, que autoriza a retificação administrativa dos registros imobiliários;
- d) Lei 11.481/2007 que dispõe sobre a regularização fundiária para zonas especiais de interesse social; e propiciaram que o judiciário, nesses casos, ficasse limitado aos conflitos de interesse, às contendas, e que, por seu turno, os cartórios extrajudiciais passassem a atuar de forma a prevenir litígios e homologar acordos, solucionando com agilidade os problemas.

Nessa trilha, como importante exemplo da desjudicialização, a Lei nº 11.441/2007[5] que, sem a necessidade da intervenção judicial, possibilita a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, diante da ausência de conflito e de partes menores ou incapazes. A referida escritura torna-se documento hábil para a averbação da mudança do estado civil e para a transferência da propriedade dos bens partilhados.

Graças à lei acima citada e a Emenda Constitucional 66/2010 (PEC do Divórcio), os processos de divórcio consensual, inventários e partilhas, que antes se arrastavam por anos nos tribunais, atualmente podem ser concluídos em poucos dias.

Cumprе salientar que, além da celeridade, o custo dos procedimentos fora da esfera judicial é consideravelmente menor.

Diante disso, podemos afirmar que o processo de Desjudicialização trouxe inúmeros benefícios para o sistema jurídico brasileiro, além de aumentar a competência das serventias extrajudiciais, visando facilitar a vida do cidadão e a economia, pois o processo extrajudicial é muito menos oneroso para a sociedade, uma vez que os custos dos atos notariais são bem menores do que as custas judiciais de um processo. O casamento homoafetivo é um dos exemplos das ações que podem ocorrer diretamente nos cartórios de registros civis sem passar pela esfera judicial.

Dessa forma, continuou Leonardo Cascardo:

É fato que os serviços notariais e de registro possuem como princípios fundamentais: a garantia da publicidade, a autenticidade, a segurança e eficácia dos atos jurídicos, sendo certo que seus atos são fiscalizados pelo Judiciário, de modo que se apresentam como método eficiente para atender aos interesses das partes.

Cumprе salientar que o processo de desjudicialização não afeta o núcleo basilar de atuação do Poder Judiciário, de modo que a responsabilidade pela condução de causas complexas e litigiosas deve permanecer com o Judiciário.

Feitas estas considerações, constata-se que a desjudicialização apresenta-se como meio propício a desobstruir o Poder Judiciário e não resta dúvidas de que as serventias extrajudiciais são de extrema importância para que este processo possa gerar bons e eficazes efeitos, por sua própria, pela responsabilidade e confiabilidade que os cerca, tudo em conformidade com os princípios jurídicos que os norteiam.

Por isso, podemos concluir que a existência da Desjudicialização é sem dúvidas um avanço para o sistema jurídico brasileiro, pois independente das várias causas que levam às pessoas ao Judiciário, esse instrumento jurídico nos dá a oportunidade da resolução de forma mais rápida e célere, sem muito custo e sanando a divergências das partes.

Segundo Diógenes Ribeiro, a desjudicialização restringia-se, inicialmente, a edição de leis que possibilitassem a solução de um problema social sem que houvesse a necessidade de jurisdição. Todavia, como é cediço, o termo vai muito além disso, pois significa a

possibilidade de solução de conflitos de interesse sem a prestação jurisdicional, compreendendo-se jurisdição como a única resposta estatal.

Nesse mesmo sentido, contribui Eber Helena ao apontar que se trata de faculdade das partes interessadas a comporem seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição, desde que preencham os requisitos necessários para assim fazê-lo, quais sejam, serem juridicamente capazes e tenham por objeto direitos disponíveis.

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.

Não foi por acaso que o movimento de desjudicialização cresceu, e vem crescendo cada vez mais no ordenamento jurídico brasileiro. Algumas causas foram imprescindíveis para fomentar essa busca pela resolução dos conflitos pela via extrajudicial, trazendo à tona o caos que se encontra o judiciário brasileiro.

4.3.1 Causas de Desjudicialização

A principal causa da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro resulta da insuficiência do Estado-juiz no mundo contemporâneo, haja vista que a sociedade, dinâmica e complexa como é, exige outras possibilidades de soluções mais eficazes à medida que cresce e intensifica suas relações sociais e jurídicas. Todavia, imperioso se faz compreender o contexto que levou a essa insuficiência do Estado-juiz.

Verificou-se que ao longo do século XX, com a transferência dos conflitos sociais para o Poder Judiciário, houve um intenso processo de judicialização no país. Notou-se, portanto, o surgimento de novos direitos difusos e coletivos, aliado a novos procedimentos judiciais, fazendo com que o direito invadisse mais ainda os espaços sociais e políticos da sociedade brasileira, interferindo diretamente na sua organização. Como consequência lógica, isso fez com que fosse fortalecido o ativismo judicial.

Na visão de Diógenes Ribeiro, 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 crise. A sobrecarga no sistema judiciário pode ser comprovada em números.

Segundo matéria divulgada no jornal O Globo sobre o relatório do Conselho Nacional de Justiça referente ao ano de 2016, o estoque de processos sem decisão na Justiça continua crescendo. Em 2015, eram cerca de 76,9 milhões, alcançando a faixa de 79,7 milhões em 2016, refletindo assim, num aumento de 3,6%. No mesmo sentido, a taxa de congestionamento continua alta: 73%, ou seja, apenas 27% dos processos existentes foram solucionados. Somente no ano de 2016, foram ajuizadas 29,4 milhões de ações judiciais, o que denota um número demasiadamente elevado.

Além das causas ora mencionadas, 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. 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.

Pelos motivos expostos, o movimento da desjudicialização torna-se a principal via alternativa para a redução da pressão sobre os tribunais do país, que atualmente encontram-se abarrotados e desestruturados, aguardando o momento em que a crise entre em colapso.

4.3.2 Exemplos de Desjudicialização no Brasil

O início do movimento de resolução de conflitos de forma extrajudicial pôde ser notado já em 1994, através da edição da Lei nº. 8.951, responsável por introduzir novos parágrafos ao art. 890 do Código de Processo Civil vigente à época, criando assim procedimento extrajudicial para consignação em pagamento de obrigação em dinheiro. Seguindo uma linha cronológica, percebe-se outro exemplo através da edição da Lei. nº. 9.307/1996, conhecida como a Lei de Arbitragem, permitindo a composição de conflitos relativos a direitos disponíveis por árbitros escolhido pelas partes, sendo os efeitos compatíveis com o trânsito em julgado.

No ano de 1997 foi editada a Lei nº. 9.514, responsável por dispor sobre o sistema de financiamento imobiliário, autorizando a venda extrajudicial do imóvel pelo fiduciário, quando já consolidada em seu nome a propriedade, por meio da constituição em mora do fiduciante face o inadimplemento no todo ou em parte da dívida.

Seguindo a linha do tempo, em 1998 foi editada a importante lei nº. 9703, possibilitando o depósito imediato de tributos e contribuições federais sem a necessidade da ação de consignação em pagamento.

Passando para o ano de 2004, têm-se outro exemplo de desjudicialização com a edição da Lei 10.931, chamada de Lei das incorporações imobiliárias, responsável por criar um regime especial de separação patrimonial, chamado de “patrimônio de afetação”, o qual visa assegurar a continuidade da obra e a entrega das unidades autônomas aos adquirentes, mesmo com a falência da incorporadora. Essa mesma lei dispôs sobre o procedimento de retificação de registro de imóveis, que antes era regulado pela lei 6.015/73 e hoje é realizado pelo Oficial do Registro de Imóveis.

Pode-se citar ainda a Lei de recuperação e falência do empresário e sociedades empresárias, de nº. 11.101/2005, permitindo o processo direto de negociação entre credores e empresas devedoras, criando assim um sistema flexível de administração do problema e abrindo espaço para o procedimento da recuperação extrajudicial.

Das mais recentes leis com a vertente da desjudicialização, destaca-se a de nº. 11.441/2007, pois a partir dela tornou-se possível a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, desde que não tenha conflito e de partes menores ou incapazes. A partir da escritura é possível a averbação da mudança do estado civil e a transferência dos bens partilhados.

Atualmente, o instituto que ingressou nas possibilidades de extrajudiciais foi o da usucapião, através da vigência do Código de Processo Civil de 2015. Todavia, essa possibilidade ganhará destaque exclusivo em capítulo próprio, no transcorrer do presente trabalho. Sem a pretensão de esgotar todos os exemplos de leis compatíveis com a desjudicialização, percebeu-se que o movimento de deslocar do Judiciário alguns conflitos já existe há algum tempo, de forma tímida e pontual, enfrentando todo o processo de judicialização, que por sua vez caminhou ao seu lado de uma forma muito mais forte nessas últimas décadas.

O procedimento extrajudicial a ser adotado dependerá do objeto do conflito, ou seja, poderá ser realizado por um árbitro, pela própria parte interessada sem intermédio de ninguém ou, por último, pelas serventias extrajudiciais, responsáveis pela grande maioria das intervenções no processo de desjudicialização atualmente. Desta forma, dar-se-á adiante um maior destaque no papel das serventias extrajudiciais.

5 ALTERAÇÕES COM O ART. 216-A NA LEI Nº 6.015/1973

A usucapião extrajudicial, cujo qual tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma inovação que veio através da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), simbolizando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos, implantado pela Emenda Constitucional nº 45/2004. Com a introdução do artigo 216-A na LRP, foi facultada ao interessado a possibilidade de reconhecer, extrajudicialmente, a usucapião sobre determinada área.

O novo instrumento tem como sua particularidade diferencial a celeridade, visto que se estima um período de resolução de 90 a 120 dias, desde que respeitados os requisitos do artigo 216-A, pois se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

É de suma importância que o pedido de reconhecimento extrajudicial seja único, em relação à totalidade ou parte do imóvel em que se pretenda reconhecer a usucapião. Conforme o Provimento 65/2017, na hipótese em que o imóvel em que se pretenda reconhecer a usucapião seja objeto de mais de um pedido extrajudicial de usucapião, o primeiro prosseguirá normalmente, enquanto os pedidos posteriores permanecerão sobrestados até o acolhimento ou a rejeição do pedido anterior. Caso o pedido anterior se refira à parcela do imóvel usucapiendo, aplica-se o mesmo raciocínio, prosseguindo-se com o procedimento em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

Dito isso, o artigo 216-A da LRP contém o procedimento que deve ser seguido pelo interessado, diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis responsável pela circunscrição em que o imóvel usucapiendo estiver situado, mediante requerimento de reconhecimento da usucapião pelo interessado, o qual deve estar, obrigatoriamente, representado por advogado. A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiante poderá

apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário.

O procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por força do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que apresenta o teor seguinte:

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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 10º 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.

O artigo 216-A da LRP, juntamente com o Provimento 65/2017, contém o rol de informações e documentos que devem instruir o requerimento a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis competente, cuja documentação poderá ser apresentada nas vias originais ou em cópias[4], incluindo, mas não se limitando, (i) à ata notarial, contendo informações da posse, tais como, tempo, características e forma de aquisição, descrição do imóvel e identificação registral, entre outras; (ii) à planta e ao memorial descritivo, caso aplicável, assinados por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, ou pelos ocupantes; (iii) às certidões negativas dos distribuidores, da Justiça Estadual e Federal, em nome do requerente e dos cônjuges, do proprietário tabular do imóvel usucapiendo e dos possuidores anteriores e respectivos cônjuges, se aplicável; (iv) ao justo título ou documento relativo à ocupação, (v) ao instrumento de mandato ou à declaração outorgando a capacidade postulatória e (vi) às certidões demonstrativas da natureza do imóvel (i.e., se rural ou urbano).

Como parte do procedimento para reconhecimento da usucapião de forma extrajudicial, as normas que o regulamentam exigem a notificação dos titulares dos direitos registrados ou

averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes[5], bem como dos órgãos públicos pertinentes, conforme abaixo descrito. Isso porque, com relação à planta ou ao memorial descritivo, nos termos do art. 216-A, § 2º, do CPC, e do Provimento 65/2017, caso tais documentos não contenham a assinatura dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, ou nas matrículas dos imóveis confinantes, e não for apresentado documento de anuência expressa, estes serão notificados pelo registrador competente, para que manifestem seu consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância, ou por edital, na hipótese em que as notificações anteriores forem infrutíferas.

Quando o requerimento estiver regularmente instruído, o registrador competente dará ciência à União, ao Estado, ao Município e ao Distrito Federal, conforme aplicável, para que estes se manifestem também no prazo de 15 dias, sendo que a inércia não impedirá o regular andamento do procedimento, conforme descrito no Provimento 65/2017.

Ademais, conforme adiantado anteriormente, na hipótese em que alguma das partes notificadas (i.e., titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e imóveis confinantes, entes públicos ou terceiro interessado) impugnarem o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião e, ainda, sendo infrutífera a conciliação promovida pelo registrador, este remeterá os autos ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequação ao procedimento comum, conforme descrito no art. 216-A, § 10º, do CPC, e no Provimento 65/2017.

Sem prejuízo da eventual elucidação de quaisquer pontos de dúvida, a qual poderá se dar mediante diligências realizadas pelo próprio registrador ou escrevente habilitado, estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, abrindo-se nova matrícula ou averbando-se a aquisição na matrícula existente, conforme aplicável.

Como demonstrado brevemente, a usucapião é fundamentada não apenas na juridicidade de situações fáticas cuja existência prolonga-se no tempo e espaço, mas também na função social da propriedade, cuja proteção como garantia fundamental é prevista por meio do art. 5º, XXIII, da Constituição Federal, de forma a harmonizar os interesses da coletividade e do proprietário de bem imóvel.

Ao deslocar a competência do Poder Judiciário aos órgãos extrajudiciais, tais como, as serventias notariais e registrais, busca-se desafogar o Poder Judiciário e conceder mais uma alternativa ao interessado de alcançar a segurança jurídica quanto à titularidade de determinado bem imóvel. Nesse sentido, o instituto apresenta potencial para ser bastante utilizado, pelos interessados, para a solução de conflitos possessórios, como alternativa ao Poder Judiciário.

Desta forma, a usucapião extrajudicial se junta ao inventário extrajudicial, à retificação extrajudicial de registro imobiliário e ao divórcio extrajudicial, para contribuir com a desjudicialização de conflitos envolvendo os direitos de propriedade e posse, idealizada a partir de um procedimento robusto, mas célere, por meio do qual se declara (ou não) a aquisição da propriedade ou os direitos a ela relacionados.

6 REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

O usucapiente tem a pretensão a ter o seu domínio sobre o imóvel reconhecido pelos órgãos estatais. O registro do imóvel em nome do verdadeiro proprietário é necessário para que tenha plena disponibilidade sobre o bem. Sobre este ponto, Loureiro diz que:

O registro da sentença de usucapião, por exemplo, não constitui a propriedade (ou outro direito real). O domínio surge com o simples fato da posse justa e contínua pelo prazo previsto em lei. Também o herdeiro legítimo ou testamentário adquire a propriedade imobiliária no momento da morte do de cujus. No entanto, nem um nem outro poderão dispor do imóvel enquanto não providenciarem o registro da sentença ou do formal de partilha, respectivamente, uma vez que, na matrícula do imóvel, continuará a constar como titular do domínio o antigo proprietário (o usucapido ou o autor da herança). Somente aquele que figura como proprietário, na matrícula do imóvel, pode alienar

Cabe aqui ressaltar que o primeiro passo para Regularizar um Imóvel é regularizar o terreno, certificando, através de um processo de mapeamento urbano, que o solo onde está situado o imóvel está devidamente registrado no Cartório de Imóveis.

Após esse procedimento inicial, é de suma importância que haja a aprovação dos projetos junto a Prefeitura onde está situado o imóvel, observando as particularidades de exigências de cada Cidade. Os diversos projetos que podem ser exigidos para servir de

subsídio na regularização de um imóvel são eles: Projeto Arquitetônico, Projeto Elétrico, Projeto Hidráulico, Projeto de Combate a Incêndio, Projeto Estrutural, dentre outros. Com isso, deve-se observar o código de obras da cidade para seguir os parâmetros de forma correta.

Logo, quando o indivíduo apenas exerce a posse daquele imóvel, ele meramente desempenha um dos direitos que lhe garante a propriedade, ou seja, nesse caso não é exercida a propriedade em sua plenitude. O resultado disso é o indivíduo que tem a posse não conseguir dispor daquele imóvel, não possuindo assim condições de vender ou doar, por exemplo, o imóvel, ficando adstrito apenas ao exercício da posse propriamente dito. Diante disso, para garantir a propriedade do imóvel é necessário o registro do título de uma transferência de domínio através do Cartório de Registro de Imóveis.

Um ponto de muita importância sobre a correta Regularização do Imóvel é que isso possibilita a pessoa que detém os direitos da propriedade imobiliária um acesso de crédito por meio de hipoteca ou uma alienação fiduciária, ou seja, com o imóvel devidamente registrado no cartório competente o indivíduo tem a possibilidade de dar o imóvel em garantia e solicitar um financiamento por isso, pois o banco não aceita um imóvel em garantia se ele não estiver devidamente registrado em nome do indivíduo que deseja fazer tal transação, trazendo assim mais uma facilidade através de uma oportunidade de ofertar o imóvel e solicitar um crédito.

A regularização do imóvel também traz outro benefício que é a possibilidade de integralização do imóvel ao Capital Social de alguma empresa que o cidadão queira fazer parte como sócio ou caso ele queira abrir uma empresa e fazer com que esse patrimônio faça parte do Capital Social da empresa.

Não obstante, a correta regularização do imóvel também garante ao dono da propriedade imobiliária que não ocorra um processo de usucapião indevido, pois caso alguém tome posse do imóvel e preencha todos os requisitos para a usucapião, isso não será possível. Desse modo, fica resguardado também o Direito à Herança aos herdeiros, conforme consta no art. 1.784 do Código Civil, onde diz que “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

Com isso, podemos concluir que no momento da sucessão caso o imóvel não esteja registrado no nome do *de cujus*, o patrimônio não poderá fazer parte do Acervo Hereditário e logicamente também não poderá ser partilhado.

Verificando o registrador que o título apresentado é hábil a ser registrado ou sendo sua dúvida julgada improcedente, procede-se ao registro. O registro é sequencial, seguindo a ordem do número de ordem dado ao título quando da sua prenotação. Necessária a prévia matrícula do imóvel objeto do registro para que este tenha a base adequada. Se não há matrícula, o registrador exige que esta seja feita antes do registro. Para a abertura da matrícula.

Os registros também devem observar rigorosamente a continuidade da cadeia registral para que não haja interrupções na cadeia. Os títulos para registro devem ser apresentados nos dias e horários em que há expediente cartorário, sendo nulos os registros efetivados fora desse período. Há prorrogação do expediente caso não terminado algum registro. A prorrogação é necessária porque o protocolo é encerrado diariamente (art. 184). Apenas em caso de força maior é possível a interrupção do registro. O art. 190 da Lei 6.015 de 1973 não permite que sejam registrados em um mesmo dia títulos contraditórios sobre o mesmo imóvel.

A irregularidade de um imóvel pode impactar negativamente nas finanças e até mesmo na perda da propriedade. Mas tendo os documentos em dia, é possível realizar negociações de compra e venda sem maiores problemas, além de se manter em dia com o pagamento de impostos. É com a regularização imobiliária que o proprietário passa a ter o direito real ao bem adquirido. Se você não emitir escritura, registro ou outros documentos em cartório, não existe qualquer tipo de confirmação legal de que o imóvel pertence ao seu nome. Existem vários motivos para você realizar a regularização de imóveis junto à prefeitura, mas o principal é ficar longe de confusões judiciais. As consequências são as mais diversas, como, por exemplo, o imóvel ser tratado como clandestino pelos órgãos públicos. Fora os pagamentos de multas, o proprietário pode ficar impossibilitado de realizar qualquer negociação envolvendo o bem. O imóvel também fica inelegível para casos de doação ou herança.

6.1 Registro de Imóveis

A relação entre o Registro de imóveis e o direito de propriedade é inextricável. Na medida em que o direito de propriedade pode ser exercido contra todos, um mecanismo que torne pública a existência da propriedade com todas as suas características deve existir. O Registro de Imóvel então é feito em um cartório especial competente de determinado lugar, dentro de sua circunscrição territorial. No Brasil, o registro é obrigatório, deverá ser feito, pois usa-se o sistema de modos e títulos. Embora haja o princípio da obrigatoriedade, o registro em si não atinge esse princípio em sua plenitude, visto que

6.2 Publicidade Registral

Aliada à necessidade de evidência e, conseqüentemente, de segurança, há a necessidade de tornar conhecidos da população as relações jurídicas reais, pois os efeitos dos direitos reais são oponíveis a todos, *erga omnes*.

São estas as duas principais funções da publicidade: a de instrumento de segurança e a de divulgar a situação jurídica à sociedade.

A publicidade pode deter ainda terceiro caráter: o de constituir relação jurídica. Lopes diferencia entre a publicidade necessária e a não necessária. É necessária quando é elemento formador do ato jurídico, quando é necessária para a oponibilidade da relação a terceiros ou quando é imposta como elemento comprobatório do ato. Não necessária quando simplesmente leva a público certos fatos ou relações jurídicas, sem que os integre juridicamente.

A publicidade necessária, por sua vez, pode ser constitutiva ou declarativa. Constitutiva é quando "substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência." Declarativa quando "concerne a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas conseqüências, que não infirmam o ato jurídico."

O registro do reconhecimento da usucapião se enquadra nesta última categoria de publicidade, publicidade necessária declarativa. Não é não necessário porque a publicidade dá

ao proprietário plena disposição sobre seu direito. Não é constitutiva porque a propriedade já foi adquirida antes da publicidade registral.

Tendo em vista a publicidade que o registro deve dar acerca da situação imobiliária, os interessados devem ter a maior facilidade possível em obter a informação que buscam. Não faria sentido que o oficial de registro pudesse registrar atos acerca de bens que não estão situados na circunscrição geográfica abrangida pelo registro. Isto dificultaria a publicidade dos imóveis e possibilitaria toda sorte de fraude.

O art. 12 da Lei 6.015 de 1973 diz: aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Caso a área do imóvel abranje mais de duas circunscrições, os registros relacionados a este imóvel devem ser feitos em todas elas.

6.3 Fé Pública do Registro Público

Quem tem fé pública naquilo que está registrado é protegido no seu negócio ainda que inexato ou nulo o registro. Privilegia-se o tráfico jurídico, ainda que em detrimento do direito do verdadeiro proprietário.

Esta fé no registro, em alguns sistemas jurídicos, é absoluta. Não assim no direito brasileiro. Diz-se que o princípio da fé pública é atenuado. "Logo, em nosso país, quem compra um imóvel de quem não é dono corre o risco de perder o bem, ainda que o vendedor apareça no Registro como titular da propriedade.

É o caso de quem adquire propriedade de pessoa que consta do registro público como proprietária. No entanto, a terceira pessoa adquiriu o mesmo bem por usucapião, sem que tenha sido registrada a declaração desta aquisição. Mesmo de boa fé, o adquirente não terá maneira de impugnar o direito mais forte do usucapiente. O comprador de imóvel deve estar plenamente atento para esta possibilidade. Um dos corolários da fé pública registral é a necessidade de continuidade da cadeia registral.

Cabe aqui fazer alguns comentários, que serão complementados posteriormente. A cadeia registral tem origem na matrícula do imóvel. É sobre a matrícula que serão feitos os registros de atos jurídicos de modificação de direitos reais sobre o imóvel. O registro só tem fé pública se ele é capaz de expressar a realidade da situação jurídica que é registrada.

A continuidade exige que, numa mesma cadeia registral, não haja contradição entre registros posteriores e anteriores. Se há algum tipo de contradição, é evidente que em determinado momento foi cometido erro que macula a cadeia. Se não se respeita a continuidade, impossível se dar fé pública ao registro, pois não refletiria a realidade jurídica.

Publicidade e Fé Pública são essenciais para a realidade do serviço de imóveis. Sem que o serviço tornasse pública a realidade das situações jurídicas sujeitas a registro e sem que a pessoa que confia nas informações prestadas pelo serviço tivesse alguma forma de garantia acerca da veracidade do conteúdo, o registro de imóveis não teria razão de ser.

6.4 A Matrícula do imóvel

O imóvel é a base física do sistema registral brasileiro. Cada imóvel terá uma matrícula, ou fôlio real, em cuja cabeça consta um número de ordem e o da inscrição, dados completos sobre o imóvel e o número do registro anterior.

A matrícula é que dá ao imóvel acesso ao registro, é a primeira inscrição, que dá origem à cadeia registral do imóvel. A matrícula individualiza o imóvel e é base de todas as mutações jurídicas posteriores do imóvel.

Da matrícula deve constar, repise-se, a data de abertura, “a descrição pormenorizada e localização do imóvel, o nome e qualificação do proprietário e a referência ao registro anterior daquele bem.” Cada imóvel tem uma única matrícula. Se há duas matrículas, uma é nula. Normalmente, caso isto ocorra, prevalece a matrícula mais antiga, em razão do princípio da prioridade.

O imóvel deve constituir uma unidade física para que possa obter uma matrícula. Impossível a abertura de matrícula relativa a duas glebas descontínuas, por exemplo. O momento de abertura da matrícula é quando do primeiro registro sobre o imóvel.

Como a Lei 6.015 de 1973 introduziu em nossa ordem jurídica o sistema do fôlio real, este foi o meio encontrado para se promover a transformação do sistema anterior para o posterior. É possível a alteração do teor da matrícula, por exemplo, quando houver desmembramento do imóvel, ou quando houver anexação de imóveis. Não é necessário o cancelamento da matrícula nestas hipóteses. Admite-se a manutenção da matrícula com o mesmo número, mas com alteração no seu conteúdo.

O bloqueio da matrícula, que é decisão acautelatória do juiz competente, impede que sejam feitas novas inscrições na matrícula até que algum erro existente no registro seja corrigido. É medida excepcional, tomada quando imprescindível à garantia da segurança jurídica. A medida pode ser tanto judicial quanto administrativa, mas tomada pelo juiz em ambos os casos.

O cancelamento da matrícula pode ocorrer em três casos: por decisão judicial; quando há alienação parcial de imóvel; e quando há fusão de imóveis. A decisão que promove o cancelamento deve ser judicial, não pode ser administrativa.

A razão da ordem de cancelamento pelo juiz pode ser, por exemplo, a nulidade do título que serviu de base à abertura da matrícula. Quanto à alienação parcial, a parte vendida implicará na abertura de outra matrícula, enquanto que na matrícula original será averbado o cancelamento, o qual fará referência às novas matrículas. Quanto à fusão, ocorre quando dois imóveis limítrofes pertencentes ao mesmo proprietário são reunidos. As matrículas originárias são canceladas e é aberta nova matrícula.

6.5 Ata Notarial

A ata notarial é outro documento público produzido pelo notário. Sua função é a constatação de fatos por parte do notário, que serão narrados na ata. A principal função da ata notarial é a constituição de prova preconcebida. De acordo com o art. 364 do CPC de 1973: O

documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença.

O novo CPC tem um artigo que trata especificamente da ata notarial. É o art. 384, o qual diz: A existência e o modo de existir de algum fato podem atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Admite ainda o parágrafo único deste novo artigo que: dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

O interessado na produção da ata deve requerer ao notário sua produção. O objeto a ser constatado deve ser fato jurídico objetivo e determinado. A demanda do interessado deve ser legítima. Portanto, a finalidade a que visa com o requerimento da produção da ata deve ser lícita.

Ademais, o notário deve observar suas competência para a feitura da ata, não podendo agir fora do âmbito de sua competência territorial ou invadir competência de outro agente público. A execução da ata não pode expor o notário a perigos ou exigir aptidão física excepcional.

O conteúdo da ata notarial não pode ser manifestação de vontade negocial. Para isto existe a escritura pública. É possível que o notário presencie fatos naturais, a conduta das pessoas em público ou declarações pessoais que não tenham caráter negocial.

Observe-se que a ata notarial não tem o mesmo caráter solene da escritura pública. Na escritura pública, o notário é figura imparcial e neutra, apenas dando forma jurídica à manifestação das partes. Na ata, por outro lado, o notário é protagonista, decidindo que diligências serão necessárias para a consecução do pedido.

Segundo Loureiro, a verdadeira distinção dentre escritura pública e ata notarial é que: "quando a declaração contida no documento notarial não procede do notário, estamos diante de uma escritura; e quando procede deste profissional do Direito, estamos na presença de uma ata notarial

7 RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO

Eis que se chega ao assunto principal do trabalho, causa final da sua existência. Sancionado no dia 16 de março de 2015 pela senhora Dilma Roussef, o novo Código de Processo Civil da República Federativa do Brasil, Lei n. 13.105 está em vigor e com isso trouxe uma série de mudanças e atualizações no ordenamento jurídico brasileiro.

A legislação brasileira permite que uma pessoa possa adquirir a propriedade de um bem, seja móvel ou imóvel, pelo uso por um determinado tempo, sem interrupção, e desde que cumpra os requisitos exigidos pela lei.

Todavia, em nenhuma hipótese é possível usucapião de bem público.

Com os diversos tipos de usucapião, é fundamental que o indivíduo que queira fazer uso de tal benefício observe rigorosamente qual é o enquadramento legal e que seja amparado por um profissional da área, no caso, um advogado especializado em direito imobiliário, pois qualquer anomalia que seja verificada no processo o risco de torná-lo infundado aumenta, ou seja, o requerimento do pedido de usucapião não terá seus fundamentos legais atingidos.

Dessa forma, para se obter a Usucapião via esfera Extrajudicial o primeiro passo é ir ao cartório de notas do município onde estiver localizado o imóvel usucapiendo para fazer uma ata notarial, na qual deverá constar a declaração do tempo de posse do interessado e da inexistência de ação possessória ou reivindicatória envolvendo o respectivo imóvel. Posteriormente, o interessado, representado por advogado, deverá apresentar a ata notarial e os demais documentos necessários ao registro de imóveis competente.

O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião envolve a análise da documentação apresentada, a publicação de edital, a manifestação dos confrontantes e do Poder Público. Atenção: a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. Assim posso dizer que o atual Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) regula, em seu artigo 1.071, um procedimento administrativo extrajudicial para o usucapião de bens imóveis. O dispositivo não cria o usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09, Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento

a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto. Com base no artigo 1.071, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) passa a ser acrescida do artigo 216-A, que regula o procedimento do usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis.

O instituto se insere no fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais (confira-se Veronese, Yasmim. Leandro; Silva, Caique Leite Thomas da. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. Revista dos Tribunais. São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. 4/2014, p. 65). O movimento legislativo em questão busca atribuir 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. Notários, ou tabeliães, e oficiais de registros públicos, ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, em caráter privado. Dotados de fé pública, prestam serviços públicos voltados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos (CF, artigo 236; Lei 8.935, artigos 1º a 3º). Há importantes antecedentes legislativos de extrajudicialização, como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei 10.931/04), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei 11.441/07), a consignação em pagamento extrajudicial (artigo 890 do CPC, com redação da Lei 8.951/94), a conciliação em serventias extrajudiciais (vide provimento 12/2013, da Corregedoria-Geral de Justiça do Ceará, que também trata de mediação), entre outros.

O usucapião extrajudicial será requerido pelo interessado ao registrador de imóveis da situação do bem. A ele compete conduzir o procedimento administrativo que levará ao registro do usucapião, se forem provados os seus requisitos legais e não houver litígio. A escolha pela via extrajudicial cabe à parte, que poderá optar por deduzir o seu pedido em juízo se assim preferir, ainda que não haja litígio. O procedimento se inicia a requerimento do usucapiente, respeitando o princípio da instância que rege o direito registral imobiliário (vide Carvalho, Afrânio de. Registro de imóveis. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, pp. 269-289). A parte deverá estar assistida por advogado, exigência legal decorrente da complexidade do ato postulatório. À petição será acostada a prova documental pré-constituída, para comprovar

a posse prolongada pelo tempo exigido no suporte fático de usucapião invocado, bem como as certidões negativas de distribuição, que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse.

Sobre os documentos a serem apresentados, inclui-se o justo título, se houver, prova da quitação de tributos e taxas e quaisquer outros que evidenciem a posse, como contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências, etc. O legislador faz referência ainda à apresentação de ata notarial como meio de prova. A ata notarial, regulada no artigo 384 do novo CPC, é o instrumento público por meio do qual o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos, decorrendo da função tipicamente notarial de autenticar fatos (Lei 8.935/94, artigo 6º, inciso III). É lavrada por tabelião de notas de livre escolha da parte (e não pelo registrador de imóveis perante o qual corre o procedimento de usucapião) e acompanhará o requerimento. Difere da escritura declaratória porque, nesta, é um terceiro que atesta o fato perante o tabelião, que colhe a manifestação de vontade e a formaliza. Assim, para lavrar a ata, o notário ou seu preposto devidamente autorizado deverá se deslocar até o imóvel e lá poderá verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso. Nada obsta a que testemunha da posse do requerente compareça ao tabelionato e declare sob as penas da lei os fatos que presenciou, sendo a escritura declaratória lavrada e apresentada ao oficial de registro de imóveis.

O requerimento também deverá ser acompanhado da planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica. A ART é a prova de que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente. A planta ainda desempenha uma importante função, pois é nela que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência ao pedido e caracterizando o consenso no usucapião. Recebida a petição, devidamente instruída, o oficial de registro procederá à prenotação no livro de protocolo e a autuará. Na falta algum documento, formulará nota devolutiva entregue ao requerente, para que supra a ausência. Se algum interessado não tiver assinado a planta, procederá à sua notificação, para que se manifeste em quinze dias. Deverá ainda notificar a Fazenda Pública, municipal, estadual e federal, para deduzir eventuais impugnações em igual prazo de quinze dias. Em seguida, publicará edital em jornal de grande circulação, às expensas do requerente, para dar ciência a terceiros que, em prazo de trinta dias, poderão impugnar o pedido. A impugnação da Fazenda Pública consiste em alegar que o imóvel é público, se for o caso, e portanto inusucapível. Os terceiros poderão apresentar quaisquer impugnações contrárias à

consumação do usucapião, enquanto que aos confinantes ou titulares de direitos reais sobre o imóvel notificados cabe impugná-lo ou prestar a anuência que não foi outorgada mediante assinatura na planta.

As manifestações deverão ser deduzidas por escrito e protocoladas perante a serventia extrajudicial. Vale ressaltar um ponto importante da regulamentação normativa: se o confinante ou titular de direitos reais não se manifestar, não se presume sua anuência. A solução adotada é oposta à vigente na retificação extrajudicial, em que o silêncio do confinante notificado implica concordância tácita (Lei de Registros Públicos, artigo 213, parágrafo 5º).

Com a cautela legislativa, a segurança jurídica foi privilegiada em detrimento da efetividade. Um estudo estatístico que analise o número de retificações administrativas em comparação com o de contestações judiciais posteriores pode servir para confirmar a solução do novo artigo 216-A, ou para indicar a necessidade de sua reforma posterior. Prevê o legislador ainda que o registrador poderá realizar diligências in loco, para elucidar dúvidas que tenham restado da análise da documentação. Esta faculdade do delegatário deve ser exercida com a necessária cautela, pois ordinariamente o oficial não tem formação técnica em engenharia e a inspeção deve se proceder dentro do que é possível verificar sem essa habilitação específica. Se qualquer das partes interessadas apresentar impugnação, o registrador remeterá os autos ao juízo competente, para apreciação. Nesse caso, cabe a emenda da inicial, para ajustá-la às exigências do processo judicial. Se a documentação é insuficiente e o requerente não se conformou com as exigências formuladas, pode requerer a suscitação de dúvida (Lei de Registros Públicos, artigo 198), para que o juiz decida, no âmbito administrativo. Se não há impugnação ou nota devolutiva desatendida, caberá ao registrador apreciar o pedido.

A decisão do registrador pressupõe a qualificação, atividade administrativa vinculada privativa de profissional do direito em que são examinados os títulos apresentados a registro e verificado o preenchimento dos requisitos legais do ato registral. No procedimento de usucapião extrajudicial, se a qualificação for positiva, o oficial procederá ao registro da aquisição do direito real na matrícula. Se o imóvel não for matriculado, efetuará a abertura da matrícula e o registro, seu primeiro ato. Se negativa, terá de fundamentar a decisão, indicando quais dos requisitos legais não foi atendido. A decisão que negar o pedido administrativo não

obsta o ingresso com ação judicial de usucapião. Sem prejuízo de possíveis e legítimas críticas a algumas das opções do legislador, o procedimento extrajudicial parece estar apto a atribuir solução mais ágil e eficiente ao usucapião consensual e a se tornar um instrumento tão útil quanto são o inventário, o divórcio e a retificação desjudicializados, contribuindo para legalizar situações consolidadas e promover regularização fundiária.

CONCLUSÃO

O Direito de propriedade, com toda sua relevância e amplitude, sofreu diversas mudanças no decorrer dos anos, desde sua origem até os dias atuais, deixando de ter um caráter ilimitado e intransponível em todos os aspectos, passando a ser submetido cada vez mais a limitações e restrições.

Tais mudanças giram em torno da nova significância atribuída a propriedade, encabeçada pelo princípio constitucional da função social. O instituto da Usucapião surge como uma das formas de aquisição originária da propriedade, cuja origem advém do Direito Romano.

Por meio deste, adquire-se a propriedade pelo decurso do tempo e com o preenchimento dos requisitos instituídos em lei, atuando, em sua essência, sobre aqueles imóveis cujo cumprimento da função social não fora observado pelos proprietários, agindo assim em caráter dúplice, pois beneficia o possuidor zeloso e pune o proprietário negligente.

O instituto da Usucapião comporta diversas espécies que exigirão cada uma, seus próprios requisitos formais, sendo o tempo e a posse comum a todas as espécies.

A ação judicial de usucapião deixou de fazer parte do Código de Processo Civil como um procedimento especial, como era no CPC 1973, passando a integrar o procedimento comum, a partir do CPC 2015.

O processo de desjudicialização emerge no cenário jurídico nacional como uma possível solução para o caos no judiciário, gerado pela insuficiência do Estado em atender, de forma eficiente e célere, as constantes e incessantes demandas levadas ao Poder Judiciário. Por esse motivo, a utilização das serventias extrajudiciais é a principal maneira de se chegar à viabilidade desse processo, possibilitando assim, que o Judiciário se ocupe com as questões que efetivamente justifiquem sua atuação.

A usucapião extrajudicial ou administrativa não é uma nova modalidade do instituto, mas sim um procedimento pelo qual a usucapião não precisa passar pelo crivo do judiciário para ser reconhecida, sendo todo o procedimento realizado em conjunto entre o Tabelionato de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis, tendo um caráter opcional para o interessado.

O procedimento extrajudicial da usucapião para todas as modalidades foi introduzido no ordenamento jurídico pelo Código de Processo Civil de 2015, em seu artigo 1.071, que por sua vez inseriu o Art. 216-A na Lei de Registros Públicos, após fortes influências do Direito comparado, sobretudo do Direito Português.

O procedimento extrajudicial foi recepcionado com muita expectativa pelos operadores do direito, porém, com o tempo, percebeu-se que na prática o procedimento se mostrava burocrático e pouco efetivo, pois esbarrava em diversos entraves criados pela própria lei, gerando dúvidas e contradições. A principal queixa girava em torno da necessidade da concordância expressa dos confinantes e dos antigos proprietários do imóvel na planta e memorial descritivo, documentos indispensáveis no procedimento extrajudicial (art. 216-A, §§ 2º e 6º da Lei de Registros Públicos).

Em caso de silêncio após a notificação pelo oficial, este era interpretado como discordância, fazendo com que o procedimento extrajudicial fracassasse e fosse direcionado ao Judiciário, perdendo todo o objetivo do novo procedimento em sua proposta extrajudicial.

A Lei 13.465/2017 surgiu para sanar os pontos controvertidos no art. 216-A da LRP. A principal mudança se referiu a interpretação do silêncio de qualquer um dos possíveis prejudicados como concordância, suprimindo assim a principal queixa do procedimento original e abrindo novas esperanças a efetividade do procedimento. Outras mudanças se referem à possibilidade da notificação ser feita por edital e a desnecessidade de notificar os confinantes das unidades autônomas de condomínios edilícios.

O Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento 65/2017, responsável por regulamentar, no âmbito dos tabelionatos de notas e cartórios de registros de imóveis, o procedimento da usucapião extrajudicial, trazendo, com riqueza de detalhes o conteúdo e a forma com que os requisitos necessários no procedimento devem ser

produzidos/apresentados, servindo assim, como outro grande alicerce na nova roupagem do procedimento extrajudicial da usucapião.

Ao final da presente monografia, pode ser verificado, através da análise feita em relação ao instituto da Usucapião e sua possibilidade de reconhecimento extrajudicial, a possibilidade da tão esperada viabilidade e efetividade com a edição da Lei nº 13.465/2017, juntamente com o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Tais considerações só foram possíveis por meio do preenchimento das lacunas antes presentes no procedimento originalmente pensado e instituído pelo Código de Processo Civil de 2015.

A presente monografia entende que há um iminente e inevitável crescimento na procura do procedimento extrajudicial, que aos poucos, vai atraindo mais interessados, ao tempo que permite acesso a um novo e pouco explorado ramo na atuação advocatícia, que é a advocacia extrajudicial.

Assim, em um caráter dúplice, resolve-se parte do problema com a desjudicialização e permite a exploração de uma nova área pelos operadores do Direito, com promessas de boas remunerações, em prazos mais curtos.

A possibilidade de evitar a judicialização do pedido é certamente um benefício. Já é de conhecimento geral que o Judiciário brasileiro está sobrecarregado e que os processos judiciais tendem a se estender por vários anos. O interessado no reconhecimento da sua usucapião e seu advogado devem avaliar, no entanto, se será de fato possível a realização do procedimento extrajudicial.

Bem, o procedimento extrajudicial é uma opção do interessado. Não é necessário que primeiro ele tente este procedimento para o ingresso em juízo.

Portanto, se o interessado não tem como cumprir qualquer dos requisitos necessários, é melhor que ingresse diretamente em juízo. De outra forma, o pedido extrajudicial será mera perda de tempo, pois será certamente rejeitado pelo oficial, que o remeterá finalmente ao juiz.

É um bem a introdução do novo procedimento, se bem utilizado. Mas é necessário inserir este bem no contexto legal total, afinal, o bem é introduzido por meio de lei. Leis não

existem isoladamente, mas sim em sistemas legais. Para que se aceite a introdução do procedimento, deve-se aceitar a Lei n. 13.105 de 2015, que o introduziu. Mas uma Lei, para que exista, deve ter sido sancionada.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição Federal. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm . Acesso em: 10 out. 2021

BRASIL, Lei. nº 13.465, de 11 de Julho de 2017. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 04 out. 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 14 out. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PAIVA, João Pedro Lamana. O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis. 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em 07 out. 2021.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21 ed. ver. atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de Direito Civil: famílias/Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald-8.ed.rev.e atual.-Salvador: Ed.JusPodivm,2016.

ARENHART, Sérgio Cruz; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

CAMPOS, Antônio Macedo de. Teoria e prática do usucapião. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 1987.

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: . Acesso em: 25 fev. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 10 ed. São Paulo: Atlas, 2010.

LEAL. Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental. Revista de Informação Legislativa, Brasília, a. 49, n. 194 abr./jun. 2012. Disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496577/000952682.pdf?sequence=1>>. Acesso em 01 abr. 2022.

BRASIL, Código Civil. Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em 02 de junho de 2022

SANCHEZ, Júlio Cesar. Direito Imobiliário de A a Z – Teoria e Prática. 3ª edição, 2022. Editora Mizuno.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.