

CENTRO UNIVERSITÁRIO ATENAS

LEONEL LOPES NASCIMENTO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL**

Paracatu

2018

LEONEL LOPES NASCIMENTO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL**

Monografia apresentada ao Curso de Direito do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas

Orientador: Prof. Tiago Martins da Silva

Paracatu

2018

LEONEL LOPES NASCIMENTO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL**

Monografia apresentada ao Curso de Direito do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas

Orientador: Prof. Tiago Martins da Silva

Banca examinadora:

Paracatu – MG, 13 de dezembro de 2018.

Prof. Tiago Martins da Silva
Centro Universitário Atenas

Prof. Ednaldo Junior Moreira
Centro Universitário Atenas

Prof. Msc. Diogo Pereira Rosa
Centro Universitário Atenas

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por me conceder uma vida plena e repleta de felicidades e uma família abençoada.

Agradeço ao meu pai e meu querido e amado irmão, por toda a confiança, incentivo, oportunidade e apoio nas horas difíceis, que sem sombra de dúvidas modificaram minhas atitudes depois que eu entrar na faculdade, onde adquiri maturidade e convicção acerca da vida e do mundo.

Quando ao agradecimento ao Centro Universitário Atenas, em especial, agradeço ao corpo docente, que considero incrível e sem sombra de dúvidas um dos melhores do nosso País.

Gratidão a todos os professores e profissionais que de alguma forma contribuíram para a minha formação acadêmica, em especial ao meu orientador, professor Dr. Tiago Martins da Silva, que apesar da correria, me auxiliou de forma completa, visando deixar o trabalho mais correto possível. Eu admiro o seu trabalho e conhecimento, até porque ele um exemplo a todos nos acadêmicos do curso de direito.

Por fim, não menos importante sou muito grato aos meus amigos de classe, que me deram forças e atenção exclusivamente nesta etapa de reta final, então o meu agradecimento aos meus nobres amigos e futuros Doutores.

RESUMO

Trata-se o presente trabalho sobre o novo instituto da usucapião que se introduziu de forma completa em nosso ordenamento jurídico, com previsão legal mais compreensiva e concreta, disposta pelo novo Código de Processo Civil.

Sendo este instituto, mais uma inovação quanto às formas e meios para desafogar o judiciário, sendo a chamada desjudicialização dos procedimentos, que visa retirar a competência do Poder Judiciário e conceder à entidade administrativa, de uma forma absolutamente mais célere, bem como maior facilidade do acesso à população, em relação à burocratização dos procedimentos.

Concluindo-se que a posição inovadora acerca da Usucapião Extrajudicial, coaduna-se com o movimento atual da desjudicialização dos procedimentos em que não haja litígio, podendo o requerente escolher entre a via judicial (Judiciário) ou administrativa (Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis).

Palavras-chave: Novo instituto da usucapião. Desjudicialização. Processo extrajudicial.

ABSTRACT

This is the present work about the new usucapian institute that was fully introduced in our legal system, with a more comprehensive and concrete legal provision, established by the new Code of Civil Procedure.

As this institute is yet another innovation as to the ways and means to unburden the judiciary, the so-called unfairness of procedures, which aims to withdraw the competence of the Judiciary and grant the administrative entity, in an absolutely faster way, as well as greater facility of the access to the population, in relation to the bureaucratization of procedures.

It is concluded that the innovative position on the Extrajudicial Usucapião, is in line with the current movement of the unfairness of the procedures in which there is no litigation, and the applicant can choose between the judicial (judicial) or administrative (Notary Court and Registry of Real Estate).

Keywords: *New institute of usucapião. Adjudication. Extrajudicial process.*

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
1.1 PROBLEMA	9
1.2 HIPÓTESE DE ESTUDO	9
1.3 OBJETIVOS DA PESQUISA	10
1.3.1 OBJETIVO GERAL	10
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
1.4 JUSTIFICATIVA	10
1.5 METODOLOGIA DO ESTUDO	11
1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO	12
2. VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	13
2.1 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO	13
2.2 IDENTIFICAR AS VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DENTRO FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	14
2.3 ORIGEM DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	16
3. OS REFLEXOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO FRENTE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	18
3.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	18
3.2 REFLEXOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	18
4. A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO	21
4.1 A DESJUDICIALIZAÇÃO DO INSTITUTO	21
4.2 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	23
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	25
REFERÊNCIAS	27

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por alvo analisar os aspectos relevantes a respeito da inauguração da Usucapião Extrajudicial pelo novo Código de Processo Civil e seus reflexos nas Serventias Extrajudiciais.

No entanto, ao decorrer do tempo, novas ondas que auxiliavam o judiciário começaram a surgir com o intuito de favorecer a esfera judicial, pela esfera administrativa.

Esses procedimentos são chamados de procedimentos de jurisdição voluntária, sendo estes os procedimentos sem lide, com fulcro na Lei nº 11.441/2007 que vieram para regular algumas questões sobre os procedimentos administrativos pelos tabeliães, que viabilizaram os procedimentos, trazendo inovações, permitindo a realização de inventário, partilha, separação e divórcio por escritura pública, ou seja, procedimentos sem burocratizações, sendo efetuados diretamente com os cartórios de notas.

Neste sentido, arremata Paiva (2016, p.7):

Nesta esteira, repensando sobre a necessidade da atuação do Poder Judiciário nos processos de jurisdição voluntária e naqueles em que não há litígios é que defendemos o acolhimento da usucapião na esfera administrativa, com a atuação de Notários e Registradores na operacionalização do Ordenamento Jurídico. Para fornecer maior suporte fático à tese aqui sustentada começaremos destacando o procedimento na usucapião por escritura pública de justificação da posse, já implantado em Portugal e que fará parte deste estudo.

Com a mudança no Código de Processo Civil, Lei 13.105, de março de 2015 em seu art. 1.071 que alterou o capítulo III do Título V da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, em que passou a vigorar acrescentando o art. 216-A.

Essa novidade trata-se do reconhecimento da usucapião através da jurisdição voluntária, acolhendo que o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião que seja processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, mediante o requerimento do interessado, sendo representado por advogado. “O Tabelionato de Notas também participa do procedimento, lavrando ata notarial em que atesta o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.” (ALVES; PILATI, 2015, p.12).

Continuando, esta desburocratização dos procedimentos, relativizando todas as questões possíveis de serem levadas administrativamente foi denominada de “O fenômeno da desjudicialização” que trata da retirada de competência da esfera judicial para a esfera administrativa, das demandas que não possuem conflitos, interesse de menores ou incapazes, todos estes cumprindo com os seus papéis para desafogar a enorme quantidade de processos ao Poder Judiciário.

O desenvolvimento deste infortúnio visa aclarar os requisitos a serem preenchidos diante do procedimento do reconhecimento de propriedade via usucapião extrajudicial, os efeitos causados, além, ainda, das possíveis distorções encontradas no processo que não poderão ser sanados e que neste caso devera ser despachada a exame da via jurisdicional para conclusão.

O tema da usucapião será abordado por método dedutivo, utilizando-se de material bibliográfico e jurisprudencial.

1.1 PROBLEMA

Quais as vantagens da desjudicialização da usucapião no novo código de processo civil.

1.2 HIPÓTESE DE ESTUDO

Quando é possível optar pela via extrajudicial?

É possível optar pela via extrajudicial da usucapião quando o requerente reúne todos os documentos elencados nos incisos do art. 216-A, com exceção do inciso IV, que trata do justo título.

Uma vez que o pedido de Usucapião é encaminhado ao Cartório, esse determinará a publicação de editais em veículos de grande circulação, bem como notificará todos os interessados, como os confinantes, pessoa em cujo nome do imóvel estiver registrado, a Fazenda Pública e ainda se houver, o atual possuidor.

Usucapião, modo originário de aquisição, porque não decorre de uma transferência do bem, fruto da vontade do proprietário, portanto, sendo a usucapião modo originário, que não necessita de relação jurídica entre o anterior proprietário e o atual posseiro, não haveria necessidade da anuência e concordância desse, muito menos de sua obrigatória manifestação.

Vê-se que a usucapião extrajudicial prestar-se-á muito bem como regularização fundiária, “especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título)”.

1.3 OBJETIVOS DA PESQUISA

Apresentar as vantagens da desjudicialização da usucapião no novo código de processo civil.

1.3.1 OBJETIVO GERAL

Nesse contexto, é necessário destacar que o problema fundiário do Brasil, frente à política da função social impõe limites negativos e positivos que podem repercutir de forma a limitar ou impulsionar o direito de propriedade.

Dessa forma, claramente se percebe que o instituto da usucapião extrajudicial chegou ao ordenamento jurídico brasileiro para que possam ser suavizadas as dificuldades encontradas na atual situação da via judiciária brasileiras.

Portanto podemos afirmar que desjudicialização trouxe importantes soluções para a regularização fundiária, na intenção de minimizar as ocupações informais e trazê-las para a formalidade e a segurança jurídica dos seus proprietários.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) identificar as vantagens da usucapião extrajudicial dentro Função Social Da Propriedade;
- b) os reflexos da desjudicialização frente regularização fundiária;
- c) a desjudicialização da usucapião;

1.4 JUSTIFICATIVA

A prestação jurisdicional é realizada pelo Juiz, profissional imparcial e gera segurança jurídica observando os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Os serviços notariais e de registro não integram o Judiciário e poderiam sofrer influências, monetárias e de poder político, por parte do interessado, por isso e suma importância evidenciar as vantagens dessa ferramenta extrajudicial.

Como se sabe o processo de usucapião em geral ainda é excessivamente moroso, e refletindo na celeridade que os Serviços Notariais e Registrais podem dar aos procedimentos de jurisdição voluntária e naqueles em que não há litígios, e tendo certeza da segurança jurídica que os caracterizam, é que acastelamos o procedimento da usucapião extrajudicial, tendo o desempenho de Notários e Registradores na operacionalização do Ordenamento Jurídico.

Desta forma diante do propósito de alcançar, pela via da desjudicialização, uma nova efetividade dos direitos reais, podendo, em última instância, contribuir para mudanças no modo como se constrói a titularidade dos direitos de propriedade, daí a importância de se defender e divulgar essa grande conquista que a sociedade tem e às vezes não sabe como se beneficiar dela.

Acontece que ao analisar o Provimento nº 65/CNJ, percebemos que se tornou muito mais fácil consolidar a lei, de forma que o cidadão alcance o registro da propriedade, com todas as consequências legais e práticas, evitando transmissões à margem do registro, avaliando a segurança jurídica, apreciando o seu patrimônio e tendo acesso às vantagens que a economia dá aos proprietários de imóvel devidamente registrado (ex: programas sociais, financiamento, valorização do imóvel).

Portanto verifica-se que a usucapião cartorária, em suas diversas modalidades, mostra-se como importante instrumento na regularização da questão fundiária, favorecendo, inclusive, a concretização do princípio constitucional da função social da propriedade.

1.5 METODOLOGIA DO ESTUDO

A pesquisa a ser realizada neste projeto classifica-se como descritiva e explicativa, procurando elucidar, mediante o novo regramento civil, um velho conhecido, ou melhor, uma velha conhecida a Usucapião.

Este trabalho abeirar-se nas mudanças introduzida no Direito brasileiro a partir da entrada em vigor novo Código de Processo Civil, onde através de pesquisas em doutrinas para entender essa inovação.

Que trata-se do procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião, que realiza a abordagem do instituto da usucapião e sua inserção na ciência dos direitos reais, com o procedimento extrajudicial de usucapião, assim como o funcionamento dos serviços de registro e notariais, em razão de sua participação no procedimento ocupando o lugar do judiciário.

Tal que visa amplia de sobremaneira o leque de aplicação da usucapião extrajudicial registral, mediante a criação de um procedimento comum, indo além, ao que parece, estimulando mesmo a via extrajudicial de usucapião.

Por fim passando uma teoria geral da usucapião extrajudicial, aclarando todo o procedimento, sem deixar de lado os aspectos materiais da usucapião, bem como aponta os principais assuntos em discussão que e a desjudicialização desse instituto extrajudicial capaz de soberanamente emitir título de propriedade.

1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO

O primeiro capítulo deste trabalho, apresentamos a introdução com um a contextualização e formulação do problema de pesquisa, bem como suas proposições, objetivos geral e específico, justificativas e a metodologia utilizada.

No segundo capítulo tratamos das premissas e aspectos relevantes a respeito da inauguração da Usucapião Extrajudicial, tendo em vista as vantagens e seus reflexos diante da usucapião dentro da função social da propriedade, bem como os conceitos e aspectos gerais.

Abordando também os aspectos e a evolução destes serviços até alcançarem o ápice como vertente para corroborar com o processo de desjudicialização de procedimentos no sistema jurídico.

2. VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

2.1 ORIGEM DO INSTITUTO E DEFINIÇÃO

A origem do instituto da usucapião advém do Direito Romano. Foi consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada no ano de 305 da era romana (Fundação de Roma), correspondente ao ano 455 a.c. Aponta Benedito Silvério Ribeiro que já neste período contemplava os bens móveis e imóveis, vindo a sofrer restrições posteriormente, sendo a ação de usucapião utilizada tanto para convalidar aquelas aquisições formalmente nulas, quanto a aquisição ineficaz por vício de legitimação do alienante, desde que presente a *bona fides* (boa fé) do possuidor reivindicante.

Importante frisar que inicialmente, à época, o instituto da usucapião somente poderia ser usado pelo cidadão romano, que definitivamente não era a maioria presente no império, haja vista a grande quantidade de peregrinos. Somente com o passar do tempo, com a expansão das fronteiras do império, passou-se a conceder ao peregrino uma espécie de prescrição, com caráter de exceção, fundada na posse por longo tempo da coisa - 10 e 20 anos, fazendo com que fosse possível a sua defesa contra possíveis ações reivindicatórias.

No Brasil, o direito pré-codificado previa a prescrição *longissimi temporis*, que por sua vez se consumava em 30 anos, para bens móveis e imóveis e, em 40 anos, para bens públicos e coisas litigiosas, inclusive frutos de furtos. Somente no Código Civil de 1916 e posteriormente no Código Civil de 2002 houve a separação da prescrição e da usucapião, com a previsão da prescrição extintiva na Parte Geral do código e da usucapião no Livro de Direito das Coisas.

Partindo para a etimologia da palavra, “usucapião” deriva do latim *usucapio*, sendo a junção de *usus*, que significa uso, e *capio*, do verbo *capio*, *capis*, *captum*, *capere*, que significa tomar pelo uso, ou seja, tomar em relação ao seu uso.

Caio Mário da Silva Pereira reporta-se a alguns civilistas notáveis como Lafayette, Beviláqua, Espínola, Mazeaud e Mazeud, De Page, para apresentar sua noção da definição do instituto. Segundo ele, “*usucapião é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei*”.

A partir daí percebe-se um caráter dúplice gerado pelo instituto da usucapião. Se de um lado beneficia o sujeito que durante um período significativo promoveu esforços para a manutenção e cumprimento da função social daquela propriedade, por outro lado pune o proprietário que não zelou pela sua propriedade enquanto pôde, bem como se quedou a imposição do seu direito em face da posse exercida por outrem.

2.2 IDENTIFICAR AS VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DENTRO FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito da pós-modernidade relativizou o conceito de propriedade, unindo a ele a necessidade do atendimento às funções sociais, sobrepondo o interesse coletivo ao meramente individual.

Dessa forma, nossa Constituição Federal de 1988 estabelece como direito fundamental tanto o direito à propriedade, quanto o atendimento da sua função social, conforme se verifica no art. 5º, incisos XXII e XXIII, bem como no art. 170, incisos II e III.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a expressão “função social” remete um comportamento ordinário por parte do proprietário da coisa, de forma que este terá o dever de atuar realizando interesses sociais, sem que haja a supressão do direito privado do bem, sendo asseguradas as faculdades de uso, gozo e disposição, Ou seja, a propriedade permanece privada e pode ser livremente transferida, contanto que sua finalidade concilie com as metas do organismo social.

É sabido que tal princípio é basilar no estudo do direito de propriedade, estando inserido no contexto dos direitos e garantias fundamentais. Dessa forma, é considerada cláusula pétrea de efeito imediato, não podendo ser alterada ou revogada.

Nesse contexto, é necessário destacar que a função social impõe limites negativos e positivos que podem repercutir de forma a limitar ou impulsionar o direito de propriedade. Ou seja, esta consiste em uma série de encargos, ônus e

estímulos que fazem parte de um conjunto de recursos que direcionam o proprietário a submeter o seu bem às finalidades comuns.

A função social se distingue-se por configurar-se em limitação ao direito de propriedade, já que está devidamente positivada em termos constitucionais, civis e em leis ordinárias, porém vai mais além, estando sua existência ligada visceralmente à propriedade de forma intrínseca.

Uma das vantagens que enxergamos neste novo instituto é a facilidade/agilidade no reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária baseando-se na extensão da posse, com a consequência a propriedade do bem.

O concretizar da função social da propriedade não resulta única e exclusivamente em não utilizá-la de forma lesiva ou anti-social, mas, acima de tudo, potencializando seus valores e destinações sociais ou seja, a propriedade terá além de valor agregado mas também como uma garantia real para seu proprietário.

É justamente nessa conjuntura de verificação da função social da propriedade que brota a usucapião extrajudicial enquanto instituto de direito civil, modo originário de aquisição do domínio das coisas móveis, imóveis e outros direitos reais em razão da posse espaçada no tempo, contínua e incontestadamente.

Deste modo entendemos que a função social da propriedade surge na medida em que a propriedade passa a ser tida como instituição.

Nesse sentido, entende-se que os bens não são dados ao homem para que sejam arrancados ao máximo e com o sacrifício dos demais, mas sim para que sejam utilizados na medida em que possam preencher a sua “função social”.

Por esse motivo, defende-se que há de se ter um limite no direito de propriedade, visando o cumprimento de certos deveres e o desempenho da tal função conforme elencados em nossa legislação a exemplo nossa própria Constituição Federal se encarrega de indicar como a função social da propriedade será cumprida, dividindo as instruções para a propriedade rural e urbana.

No nosso estudo em questão a da propriedade urbana, onde o cumprimento da função social estará vinculado ao atendimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Nesse diapasão, lembra Marcelo Lessa da Silva que a função social não é apenas um princípio limitador dos direitos de usar, gozar e dispor do bem, mas,

sobretudo, é um mecanismo de imposição de comprometimentos positivos em benefício da coletividade.

A nova usucapião extrajudicial abrangerá todas as modalidades de direito material prevista pela legislação brasileira seguindo a tendência de desjudicialização dos processos no ordenamento jurídico brasileiro na busca incessante de tornar os procedimentos mais célebres e efetivos, tendo em vista a presença desta opção ao jurisdicionado.

As questões sociais apreciadas pelo Judiciário e suas complexidades fomentaram e sustentaram tal iniciativa, pois fazendo jus aos diversos processos do âmbito social acolhidos pelo Judiciário, muitas demandas são necessárias tornando os processos, desta forma, mais lentos e ineficazes.

2.3 ORIGEM DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

De início, cumpre asseverar que a usucapião extrajudicial ou administrativa não se trata de nova modalidade de usucapião, mas sim, de procedimento administrativo realizado diretamente nas serventias extrajudiciais para o reconhecimento da posse e aquisição da propriedade, através do preenchimento dos requisitos legais exigidos.

A primeira forma de usucapião de bem imóvel fora da via judicial foi disciplinada pela Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida e sobre a regularização fundiária de assentamentos em áreas urbanas.

Nesse diapasão, poderia o usucapiante requerer o processamento da usucapião administrativa diretamente no Cartório de Registro de Imóveis e não por via judicial, inclusive com a previsão do Poder Público poder legitimar a posse de ocupantes de imóveis particulares ou públicos.

Sendo assim, o possuidor de título de legitimação da posse, outorgado após averbação do auto de demarcação urbanística e do projeto do parcelamento estaria hábil a requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, desde que conjuntamente a isso fossem preenchidos os demais condições de tempo e posse da usucapião especial urbana.

A Usucapião Extrajudicial, que possui caráter opcional às partes interessadas e processa-se perante as serventias extrajudiciais, foi uma das

grandes novidades da nova lei, como dito anteriormente, o dispositivo do Novo Código de Processo Civil não cria a usucapião administrativa, mas inova ao generalizar o procedimento a qualquer modalidade de usucapião, ampliando consideravelmente o âmbito de aplicação do instituto.

A inserção da usucapião extrajudicial pelo Novo Código de Processo Civil acompanhou uma tendência à desjudicialização marcante na nova lei processual civil, que possui diversos dispositivos ligados às serventias extrajudiciais.

Isso se dá em razão da necessidade de ampliar o acesso à justiça para o atendimento das mais diversas demandas que surgem com os conflitos da sociedade, cada vez mais plurais e complexos.

Assim, segundo o experiente registrador João Pedro Lamana Paiva, o grau de simplicidade que reveste o procedimento da usucapião extrajudicial implicará numa maior facilidade para que o possuidor/usucapiente consiga, de modo efetivo, seguir com a aquisição da propriedade imobiliária fundados na posse prolongada, desde que se encontrem preenchidos os requisitos essenciais descritos no procedimento, quais sejam: ser o usucapiente representado por um advogado, apresentação de requerimento instruído com ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas, além de outros documentos.

Dessa forma, o requerente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis, na circunscrição em que esteja localizado o bem imóvel objeto da usucapião, onde será protocolado, autuado e tomada todas as providências pelo oficial da serventia.

3. OS REFLEXOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO FRENTE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir-lhes o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Lei 11.977/2009 prevê três formas de regularização fundiária: a regularização fundiária de interesse social; a regularização fundiária de interesse específico e a regularização fundiária inominada. Existe ainda, a regularização fundiária de interesse social em imóveis públicos, autorizada pela Lei n. 11.481/2007, destinada à regularização de imóveis do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios quanto à sua ocupação por população de baixa renda para garantia do exercício do direito à moradia, por meio de concessões de uso especial para fins de moradia.

A regularização fundiária de interesse social abrange a população de baixa renda em áreas que não teriam como obter sua regularização sem intervenção do Poder Público por falta de condições financeiras da população que nelas reside.

Tendo em vista que nenhuma lei pode abolir o direito de propriedade, que é assegurado pela Constituição, à titulação do ocupante de um imóvel privado somente pode se dar por usucapião ou por acordo entre as partes.

3.2 REFLEXOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A sociedade no decorrer dos tempos foi criando uma cultura errônea de querer obter a tutela jurisdicional por qualquer motivo ou situação em que se depara com o decorrer da vida, o que não podemos negar que esta prestação jurisdicional está enraizada pela nossa Constituição Federal, vez que toda e qualquer pessoa terá direito à tutela judicial consagrado e ao alcance de todos.

Regularização fundiária é categoria jurídica diretiva, enquanto fim e direção da política de reengenharia rural e urbana, ou de saneamento dos males do campo e da cidade, enquanto gênero de várias formas de regularizar, abarcando a multiplicidade dos aspectos de irregularidades prediais, ou seja, da falta de titulação às graves desordens habitacionais, passando por deficiências de empreendimentos, de edificação, de parcelamento do solo, de uso e ocupação procedimental, na medida em que abrange várias etapas, instrumentos e atos voltados à regularização singularmente considerada.

A partir dessas primícias tem que regularização fundiária versa no contíguo de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que apontam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, buscando garantir o direito social à moradia.

Neste descortino, os instrumentos de regularização fundiária são fundamentais na precaução e resolução dos aspectos sociais que cercam a propriedade informal, com importantes reflexos, seja nas reorganizações das engarrafadas áreas urbana, ou seja, no campo econômico e social.

Nesse procedimento de desjudicialização se implanta a usucapião extrajudicial, concebida na Reforma do Poder Judiciário, com a aprovação da Proposta da Emenda à Constituição 45/2004 e incorporada na consolidação do novo Código de Processo Civil, pela Lei 13.105/2015.

A disposição à luz do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil facilita a prática de usucapião administrativa anteriormente prevista no programa Minha Casa, Minha Vida de acordo com a Lei 12.424/2011, na qual se deu tratamento a regularização fundiária em áreas urbanas de interesse social.

Por tanto a desjudicialização é um fenômeno que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em cooperação, dentre eles, notadamente, os notários e registradores públicos.

Francisco Carlos Duarte em sua obra assinala para a necessidade da reestruturação e reforma do sistema de administração e gestão da justiça para que seja possível promover o desenvolvimento econômico e social. Segundo ele, essa reforma passa, entre outros pontos, pela política de desjudicialização e resolução

alternativa de litígios, evitando assim um acesso generalizado e injustificado a justiça estatal.

Neste contexto, a desjudicialização traz inúmeras alternativas para desafogar o Judiciário em relação ao grande contencioso oriundo das relações sociais, diante de um mundo cada vez mais complexo e suscetível a intensas transformações, visando desonerar o Poder Judiciário o que é de suma importância, especialmente naquelas funções que não são de seu caráter essencial em nosso ordenamento, qual seja, a prerrogativa de poder dizer o direito em caráter definitivo, por seu trânsito em julgado irretocável.

Diante de tal efeito por retirar as demandas das mãos do Judiciário, a desjudicialização ocasiona na celeridade, haja vista o trâmite mais rápido pelas serventias extrajudiciais e na economia para as partes, vez que os custos dos procedimentos fora da esfera judicial são consideravelmente menores.

O instituto da usucapião é um dos mais importantes do Direito Civil, com um alcance geral a praticamente todas as pessoas. Seus reflexos, na condição de modo originário de aquisição da propriedade, acabam por afetar a totalidade da população, especialmente tendo em vista sua importância na organização fundiária e urbana no Brasil, corroborando imóveis e admitindo o cumprimento da função social da propriedade.

Ademais a usucapião extrajudicial vem com uma visão adequada quanto à organização notarial e registral brasileira e encontra-se em sintonia com Direito Imobiliário. Ademais, se mostrou apropriada e se fez possível quanto à aplicação de um procedimento ágil e célere à segurança das regularizações fundiárias baseada no instituto da usucapião, instituto este, destinado à promoção da dignidade social.

Por tanto temos a usucapião como um dos institutos fundamentais do direito civil brasileiro, sendo tal instituto muito importante forma de aquisição originária da propriedade e conseqüentemente também um benefício frente aos problemas de regularização fundiária que temos em nosso país.

4. A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO

4.1 A DESJUDICIALIZAÇÃO DO INSTITUTO

Antes de adentrarmos ao aspecto da desjudicialização da presente pesquisa, compete esclarecer que a usucapião extrajudicial não se trata de uma das modalidades de usucapião, e sim de uma forma de requerê-lo, ou seja, trata-se de processo administrativo no qual há um caminho a ser superado para que, ao final, o requerente possa ter seu direito á propriedade declarado pelo tabelião a partir da sucessão de atos jurídicos descritos na lei ou seja, todo o procedimento.

Sobre a natureza jurídica desse procedimento, Leonardo Brandelli afirma o seguinte:

Parece não haver voz alguma dissonante no entendimento nacional no sentido de que a atividade registral imobiliária tenha natureza administrativa, de modo que, segundo esse entendimento reinante em solo brasileiro, o processo de usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional. Sendo, pois, o processo administrativo, sua revisão jurisdicional é sempre possível, e a qualquer tempo. Durante o curso do processo administrativo, ou após o término, mas antes do prazo prescricional, sempre será possível buscar a sua revisão judicial. [...] Trata-se o procedimento de usucapião extrajudicial de um processo administrativo, conduzido por uma autoridade administrativa, que o preside, analisa o conjunto probatório, e, ao final, defere ou denega o pedido feito.

Nesse sentido, ao pleitear a usucapião em sua forma extrajudicial, o possuidor, ou seja, o requerente terá de identificar sobre qual das modalidades seu direito se enquadra, do mesmo modo como e feito na via judicial.

Superada nossa pequena introdução, passamos a observar a desjudicialização ou extrajudicialização que versa na possibilidade de deslocar procedimentos judiciais cuja jurisdição é do poder Judiciário para órgãos extrajudiciais da administração ou para ela que os prestem serviços, como por exemplo, os cartórios notariais e registrais.

Seu nascimento se deu pela necessidade de desburocratização e desoneração do poder Judiciário, que ao percebeu que o procedimento para o reconhecimento da propriedade pelo instituto da usucapião não é tão complexo quanto semelha, motivo pelo qual torna-se bastante viável sua realização fora das

amarras do judiciário, que por sua vez encontra-se na maioria das vezes sobrecarregado diante dos conflitos existentes da nossa sociedade.

A modalidade introduzida pelo atual CPC, permite ao tabelião de notas e ao registrador de imóveis atuarem no procedimento da usucapião, retirando a necessidade de atuação do Poder Judiciário nas demandas que versem sobre o reconhecimento da propriedade. A participação do tabelião dar-se-á na produção da ata notarial, enquanto que o registrador de imóveis será o responsável pelo reconhecimento da usucapião após a entrega da documentação necessária e da ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas (MODANEZE, 2015).

Para ser reconhecida, deverá ser postulada pelo usucapiente ao registrador de imóveis, observando-se o local onde se encontra o bem, uma vez que o procedimento terá que se dar diante do Registro de Imóveis da localidade onde o imóvel está situado. Verificando a presença dos requisitos necessários e a ausência de litígios, será feito o registro da usucapião (ALBUQUERQUE, 2015). Paiva (2016) esclarece que não haverá a necessidade de intervenção do Ministério Público, nem mesmo homologação judicial para tanto.

Importante esclarecer que, em conformidade com a Lei nº 8.935/94, cabe à parte a escolha do tabelião de notas. Contudo, essa regra não se aplica à usucapião extrajudicial, uma vez que, para sua realização, incumbirá ao tabelião da comarca onde o bem imóvel encontra-se situado lavrar a ata notarial, pois frequentemente precisará realizar visitas ao imóvel e constatá-lo fisicamente, o que não poderá fazer se o imóvel estiver fora de sua área de atribuição.

Diante de os estudos verificarmos esse novo procedimento, extraímos que por se tratar de um movimento de desjudicialização não retira do procedimento de tal instituto o modo técnico-jurídico, e por tal pretexto, observado o princípio da instância, a medida é deflagrada pelo interessado que deverá estar devidamente representado por seu advogado, que como é cediço é um agente indispensável à administração da justiça conforme se lê do art. 133, da CF/88, seja à presença do Juiz ou de um delegatário desse serviço público.

Conforme mencionado acima o pedido para tal procedimento exige capacidade postulatória, razão pela qual é indispensável o acompanhamento de um advogado, excluindo, portanto a capacidade postulatória do requerente da usucapião extrajudicial sem a assistência/acompanhamento de advogado, por tratar-se de um processo complexo embora seja mais Simplício do que o judicial.

O procedimento extrajudicial se implanta no propósito de alcançar, pela via da desjudicialização, nova efetividade dos direitos reais, podendo, em última instância, contribuir para modificações no modo como se constrói a titularidade dos direitos de propriedade, residindo nisso o seu caráter verdadeiramente inovador.

Ademais, o processo extrajudicial da usucapião será administrativo e será presidido pelo Oficial do Registro de Imóveis, autoridade administrativa, que irá analisar o conjunto probatório, deferindo ou denegando o pedido ao final. Contudo, o Registrador deverá ater-se a questões administrativas, não podendo analisar questões jurídicas.

Conforme vamos avançando nos estudos tem que reconhecer que as atividades desenvolvidas pelos notários e registradores se enquadram no âmbito da organização técnica e administrativa, adequadas para garantir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos.

Considerando os muitos avanços identificados nesta dinâmica da usucapião extrajudicial, acerca da desjudicialização, a facilitação do procedimento, o retrocesso quanto aos direitos de propriedade e de posse não reconhecidos, bem como a inviabilidade do pedido por falta ou insuficiência comprobatória.

Deste modo pode-se considerar que tal procedimento, tendo em vista todos os requisitos e as providências necessárias sejam apenas utilizadas a fim de regularização fundiária de bens e não, propriamente, ao manifesto da usucapião extrajudicial que é mais complexa e ampla, a qual necessita de diversas provas comprobatórias.

Por fim, entende-se que a usucapião extrajudicial estabelece normas eficazes e com segurança para a realização desses atos, confirmando a maior agilidade e eficácia dos procedimentos.

4.2 A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

No ordenamento jurídico pátrio, a usucapião sempre esteve na esfera judicial, tratando-se de procedimento naturalmente moroso. Ocorre que, o deslocamento da esfera jurisdicional para a extrajudicial tal procedimento trouxe mais celeridade e facilidade ao requerente, pois a modalidade extrajudicial de reconhecimento de usucapião é um instituto moderno.

No tocante aos benefícios da desjudicialização, é notório que um processo que tramita no poder judiciário será, naturalmente, mais moroso do que aquele que tem seu processamento perante o Registro de Imóveis, claramente menos onerado com o excessivo número de demandas.

Importante lembrar que a desjudicialização dos casos em que não há lide instaurada, é tendência na atualidade.

Brandelli (2016, p.63) esclarece que:

O procedimento, que deveria ser sempre jurisdicional, passou a poder ser extrajudicial, parecendo, inclusive, que pretendeu o legislador tornar a forma extrajudicial a regra em matéria de usucapião amigável, fomentando-a, na medida em que a disciplinou pormenorizadamente, com mais fôlego até do que a disciplina que existia no Código de 1973, ao passo que deixou de tratar de maneira específica do procedimento de usucapião judicial, o qual, embora ainda sendo possível, e necessário em alguns casos, passou a estar englobado pelo procedimento processual comum.

Como se denota o direito brasileiro resguarda a função social da propriedade, acerca do instituto da usucapião, e a divide em modalidades, podendo citar a Usucapião extraordinária, Usucapião ordinária, Usucapião especial urbana, Usucapião especial rural, Usucapião coletiva, Usucapião em defesa na ação reivindicatória, Usucapião indígena e Usucapião especial urbana por abandono de lar, tendo como requisitos: pessoais, reais e formais. Quanto aos requisitos pessoais, vale destacar que o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquiri-la.

Cada vez mais, denota-se a necessidade, de mecanismos que oportunizem a realização do direito através de instrumentos céleres, ágeis, acessíveis e de menores custos econômicos, e hoje felizmente os Tabeliães e Registradores estão podendo proporcionar tais instrumentos.

A adoção dessa sistemática no Ordenamento Jurídico Brasileiro, a usucapião extrajudicial, como já demonstrado, é compatível com o princípio da função social da propriedade, pois a aquisição da propriedade por usucapião é uma maneira adotada por um Estado Democrático de Direito com medida política, social e econômica de atingir a sua função social.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Notavelmente, o nosso novo Código de Processo Civil foi inovador, uma vez que reforça a utilização dos meios desjudicializadores, contemplando meios alternativos para buscar a solução de algum conflito.

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.

Neste sentido, foi feliz o legislador de alavancar tal tendência, que resultou na reformulação da modalidade administrativa da usucapião, uma vez que sua relevância para a contribuição para a regularização fundiária, facilidade ao acesso e principalmente contra a morosidade no judiciário, que é muito significativa, sendo este procedimento fortemente inovador.

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 a possibilidade da notificação ser feita por edital e a desnecessidade de notificar os confinantes das unidades autônomas de condomínios edilícios.

Assim, todo e qualquer procedimento de usucapião em que não exista controversa e desavença entre as partes, poderá ser resolvido diretamente com o oficial do registro de imóveis, em um lapso temporal consideravelmente menor que o procedimento judicial.

Através da opção de tramitação pela via administrativa, nota-se também a seriedade da atividade registral. sendo de extrema importância salientar que esta

atividade é dotada de segurança jurídica e competência para desenvolver as atividades a que lhe foram destinadas, não sendo necessária a homologação judicial para que se possa tramitar qualquer tipo de procedimento já permitidos por lei.

Vê-se então, que alternativas mais céleres e que possuem a mesma eficácia para a tutela de direitos são de extrema relevância na atualidade, justamente pela morosidade em que se encontra a prestação jurisdicional por parte do Judiciário.

O procedimento extrajudicial da usucapião veio para facilitar a aquisição do direito de propriedade garantido no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988, bem como para possibilitar o exercício de sua função social.

Como podemos constatar, a ideia da usucapião processada extrajudicialmente, que já vinha sendo defendida pelos registradores e notários desde 2009, prosperou e veio a lume em 2015, não da forma que originalmente havia sido proposta, mas, de qualquer sorte, já significando um avanço.

Neste sentido, o Código de Processo Civil, se mostra mais eficiente e hábil em relação a usucapião extrajudicial, pois conduz o procedimento com maior celeridade. Tendo o possuidor, por sua vez, a função de munir-se de documentos que comprovem a sua posse, as circunstância e prolongação temporal, sendo necessário que se prove através de certidões negativas, a inexistência de reivindicações referentes ao imóvel.

REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto; PILATI, José. **Usucapião extrajudicial avaliação do Leonardo Brandelli, Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva. 2016.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, 2016.

BRASIL. **Jurisprudência**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2017/12/15/cnj-edita-o-provimento-no-652017-e-regulamenta-a-usucapiao-extrajudicial/>>. Acesso em 11 maio 2018.

_____. **Lei n. 13.105 de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 15 jul. 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: D'Plácido Editora, 2016, p. 133 - 146.

DUARTE, Francisco Carlos. **Direito e Justiça**. In: XIX Conferência Nacional de Advogados aprova teses sobre Reforma da Justiça. Disponível em: <<http://www.paranaonline.com.br/canal/direito-ejustica/news/147765>>. Acesso em 10 de Set. 2018.

GARCEZ, Rochelle Danusa Jelinek. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil**. Porto Alegre, 2006. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>. Acesso em: 11 maio. 2018.

MORAES, Heberon. **Usucapião extrajudicial facilita regularização de imóveis**: Modelo de requerimento de usucapião extrajudicial. Publicado em: 22 set. 2016. Disponível em: <<http://www.saladedireito.com.br/2016/09/usucapiao-extrajudicial-facilita.html>>. Acesso em: 19 maio 2018.

PAIVA, João Pedro lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Registro de Imóveis. 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2016/07/OPROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2018.

SILVA, Marcelo Lessa da. A. **Usucapião Extrajudicial: A Contradição do Silêncio como Discordância**. Revista Cidadania e Acesso à Justiça, Rio de Janeiro, v. 2, n. 2. 2016. Disponível em: <<http://indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/1498>>. Acesso em: 01 set. 2018.