

Revista Científica

FACULDADE ATENAS- PARACATU-MG

Ano 2025, V.19, N.1



FACULDADE
ATENAS

www.atenas.edu.br
38 3672-3737

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Gabriel Mendonça Tolentino
Rogério Mendes Fernandes
Tiago Martins da Silva
Altair Gomes Caixeta
Erika Tuyama
Renato Reis Silva

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso aborda o tema do procedimento de usucapião extrajudicial, uma modalidade jurídica que tem ganhado destaque por sua eficiência em simplificar a formalização da propriedade imobiliária. Em que há uma análise detalhada do procedimento que oferece uma alternativa mais rápida e eficiente em comparação aos métodos tradicionais do Código Civil, sem comprometer a segurança jurídica. Esse modelo jurídico transfere responsabilidades do Poder Judiciário para entidades extrajudiciais, como cartórios de registro, resultando em maior celeridade e menor custo no exercício jurisdicional. O trabalho demonstra como esse processo extrajudicial descomprime o sistema jurídico, conferindo aos notários e registradores imobiliários a responsabilidade de efetivar as normas jurídicas de propriedade. Além disso, destaca a relevância prática e social eficazes em resolver os conflitos judiciais pré-existentes, e aponta para a necessidade de ampliar o conhecimento público sobre esse mecanismo.

Palavras-chave: Usucapião. Extrajudicial. Procedimento. Regularização. Imobiliário.

ABSTRACT

This thesis addresses the topic of extrajudicial adverse possession, a legal procedure that has gained prominence for its efficiency in simplifying the formalization of real estate ownership. The study provides a detailed analysis of this procedure, which offers a faster and more efficient alternative compared to traditional methods of the Civil Code, without compromising legal security. This legal model transfers responsibilities from the Judiciary to extrajudicial entities, such as registry offices,

resulting in greater speed and lower costs in the judicial process. The thesis demonstrates how this extrajudicial process alleviates the judicial system by granting notaries and real estate registrars the responsibility to enforce property law. Furthermore, it highlights the practical and social relevance of this mechanism, which effectively resolves pre-existing judicial conflicts, and emphasizes the need to increase public awareness about this procedure.

Keywords: *Usucapion. Extrajudicial. Procedure. Regularization. Real estate.*

1. INTRODUÇÃO

Nos primórdios, a usucapião apenas sanava vícios contidos no título aquisitivo, entretanto, a modalidade evoluiu para atribuir a propriedade a alguém, independentemente da existência de um título, desde que o indivíduo aja como se dono fosse, por período considerável. Hodiernamente, a usucapião é prevista em diversas situações, desde prazos longos até os mais reduzidos, a fim de efetivar o registro de quem deseja possuir o domínio da coisa.

Sendo um instrumento jurídico para a aquisição de direitos reais, é rotineiramente associada principalmente a aquisição de propriedade de bens imóveis. Em que suas origens remontam ao direito romano, significando ocupação, aquisição através do uso.

Caso o proprietário não se preocupe com o seu bem, não cuida como se fosse próprio, atendendo aos requisitos do prazo e da posse mansa e pacífica, aquele que usufrui da propriedade pode solicitar a transferência de domínio da propriedade para si.

Há de salientar ainda que a usucapião é um procedimento demorado e complexo, mas garante ao interessado o direito de propriedade, promovendo assim, justiça social para o indivíduo que exerce o seu direito de propriedade daquilo que sempre agiu como se dono fosse.

Entre as modalidades de usucapião, existe aquela chamada usucapião extrajudicial, compreendendo a possibilidade de adquirir a posse e a propriedade de determinado bem através das vias extrajudiciais, sem necessitar ajuizar ação judicial,

bastando que preencha os requisitos legais exigidos pela legislação. Esta modalidade é feita através de serventias extrajudiciais, representados pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca que contém o imóvel e o Tabelionato de Notas, acarretando maior celeridade e eficácia para as partes interessadas.

A usucapião extrajudicial introduzida no atual Código de Processo Civil trouxe importantes mudanças para o processo de desjudicialização dos interesses privados disponíveis, pois possibilitou o reconhecimento da propriedade imobiliária diretamente nos Cartórios de Registros de Imóveis, sem precisar recorrer ao judiciário.

Diante disso, é notável a importância que o procedimento trouxe com a consequência de fugir das burocracias desnecessárias, garantindo maior rapidez na satisfação do interessado.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS E LEGAIS DA USUCAPIÃO

2.1 HISTÓRIA

A ideia de usucapião existe desde o início da civilização e foi evoluindo com o tempo para atender às demandas da sociedade. A usucapião tem raízes históricas que remontam a tempos imemoriais. A Lei das XII Tábuas de 455 antes de Cristo estabeleceu a usucapião como uma forma de adquirir bens por posse continuada durante um ano para móveis e dois anos para imóveis. Posteriormente, os prazos para bens imóveis aumentaram por dez anos entre presentes e vinte anos entre ausentes (OLIBONI, 2014).

Com o tempo, surgiram novas leis com o objetivo de aumentar a segurança da propriedade e aprimorar o processo de usucapião. Entre elas, algumas leis limitaram seu alcance: a Lei Atínia, que proibia a usucapião de bens furtivos; as Leis Júlia e Pláucia, que proibiam a usucapião em casos de posse violenta, e a Lei Scribônia, que proibia a usucapião de servidões prediais. A usucapião era uma instituição de direito quiritário e apenas os cidadãos romanos poderiam usá-la desse direito, com exceção de estrangeiros e peregrinos (CHAMOUN, 1968).

Essa limitação fez surgir a necessidade de uma instituição semelhante, a prescrição de longo prazo, que dava ao peregrino direito à proteção de posse prolongada (ABREU, 2013).

No direito pós-clássico, Justiniano fez a fusão da usucapião primitiva com a prescrição de longo tempo, criando a usucapião. A primeira lei civil de Portugal, o Código Civil de Seabra, contém a usucapião extraordinária ortrintenária, que foi introduzida por Justiniano (MELLO, 2016).

Como esperado, a usucapião tem sua origem no direito positivo lusitano, e a prescrição é tratada pelas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas. No entanto, a usucapião foi primeira vez regulamentada oficialmente no Código Civil de 1916, que a definiu como um tipo de aquisição de propriedade. Assim, o Código Civil brasileiro foi a base para uma mudança que levou à usucapião extrajudicial, quando o registro do título foi estabelecido como um requisito para a autorização da usucapião ordinária (art. 1.242, parágrafo um) (SARMENTO, 2013; BRASIL, 2002).

Todavia, a Lei nº 5.972/1973 é referida como “o precedente legislativo mais antigo da inauguração da usucapião administrativa no Brasil”. A norma mencionada estabelece um processo de registro imobiliário específico para a usucapião administrativa em favor da União após a posse, por órgãos da Administração Federal e unidades militares, durante vinte anos, sem a interrupção ou oposição (AFONSO; FABRINI, 2019).

Há dois outros dispositivos legais que ainda merecem destaque no histórico de aquisição da propriedade de maneira extrajudicial. Uma delas é a Medida Provisória nº 2.220/2001, que estabeleceu a possibilidade de obter o direito de uso especial para moradia sobre imóveis públicos de forma administrativa ou extrajudicial (BRASIL, 2001).

A Lei nº 11.977/2009, modificada pela Lei nº 12.424/2011, é o segundo, considerado do ponto de vista instrumental como o “grande marco histórico da possibilidade de usucapião pela via administrativa”. Essa lei estabeleceu disposições sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e regulamentou o procedimento de usucapião no contexto da regularização fundiária, com o objetivo de retirar da informalidade uma parcela significativa do solo brasileiro, e a declaração de posse outorgada através do registro de imóveis (BRAGA, 2009).

Ante o exposto, é evidente que a usucapião extrajudicial administrativa está presente do direito brasileiro há más de quatro décadas. No entanto, a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, que introduziu uma mudança significativa no seu Código de Processo Civil, permitiu sua aplicação completa. Este novo código, no seu artigo 1.071 adicionou o dispositivo. Devido a Lei no 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), o processo de usucapião não mais pode ser abordado sem levar em consideração a via extrajudicial registral (AFONSO; FABRINI, 2019).

Posteriormente, o Conselho Nacional de Justiça emitiu o Provimento 65 em 14 de dezembro de 2017, que estabeleceu diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do artigo 216A da LRP para tornar as rotinas iguais em todo o país (AFONSO; FABRINI, 2019).

Essa possibilidade é viável em situações em que não há lide para o reconhecimento da aquisição por usucapião de qualquer direito real imobiliário que seja susceptível de ser usucapido por qualquer espécie de usucapião. Isso indica que essas alterações ampliaram e facilitaram a aplicação da usucapião extrajudicial (BRASIL, 1973).

3. TIPOS DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS

É importante salientar que a usucapião extrajudicial não representa a criação de uma categoria inédita de usucapião. Ela constitui, de fato, uma opção adicional para a formalização das várias formas de usucapião já reconhecidas. No contexto brasileiro, o procedimento de usucapião pode ser conduzido tanto por meio judicial quanto extrajudicial. O procedimento específico para a realização da usucapião extrajudicial é minuciosamente estabelecido pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil (ALBUQUERQUE, 2024).

Assim, dentro do âmbito jurídico, as várias modalidades de usucapião, previstas principalmente no Código Civil e na Constituição Federal, podem ser agrupadas em três categorias, cada uma com suas subespécies específicas (DIP; RICARDO, 2016).

4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A introdução do procedimento de usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do art. 1.071 do Código de Processo Civil, que acrescentou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, proporcionou maior agilidade na aquisição da propriedade imobiliária baseada na posse prolongada (AFONSO; FABRINI, 2019).

Como documentado anteriormente, o processo para o reconhecimento da usucapião de forma extrajudicial pode ser realizado sem afetar a opção judicial, sendo efetuado diretamente na serventia imobiliária. Desta maneira, as modificações introduzidas pelo Código de Processo Civil no mecanismo de usucapião destacam a necessidade de se detalhar o procedimento extrajudicial (AFONSO; FABRINI, 2019).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É evidente que o procedimento de usucapião extrajudicial é notável por simplificar e aprimorar a formalização de contextos já estabelecidos, fomentando a regularização fundiária e auxiliando para que o imóvel cumpra seu papel social.

Tal como é reconhecido em várias normas do Código de Processo Civil, a promoção da desjudicialização proporciona um meio mais célere, eficiente e simplificado, assegurando idêntico nível de segurança jurídica aos interessados, se comparado aos procedimentos do Código Civil.

Este novo modelo jurídico visa não apenas conferir maior agilidade, simplicidade e menor onerosidade, mas também garantir a efetividade da tutela jurisdicional, transferindo do âmbito do Poder Judiciário questões que não são de sua competência primordial, atribuindo tal responsabilidade a entidades extrajudiciais, a exemplo das serventias de registro.

Além de seus múltiplos benefícios, tem como fundamento oferecer maior rapidez ao exercício jurisdicional, transferindo do Poder Judiciário as matérias de menor complexidade e sem litígio entre as partes, atribuindo-as a entidades extrajudiciais, tais como os cartórios de registro, preservando, no entanto, o direito constitucional à ação.

O procedimento extrajudicial, portanto, contribui significativamente para a decompressão do sistema jurídico, facultando aos notários e registradores imobiliários, detentores de fé pública e especialização reconhecida em questões de propriedade, a responsabilidade pela efetivação das normas jurídicas. Essa abordagem promove a regularização de imóveis de maneira célere e eficaz, conforme discutido no presente estudo.

Portanto, é possível afirmar que a usucapião extrajudicial, exceto nos casos em que já exista um conflito judicial em curso, não apenas possui fundamento constitucional e legal, mas também é aconselhável. No entanto, o conhecimento público sobre tal mecanismo ainda é limitado.

6. REFERÊNCIAS

- ABREU, F. B. **Prática de registro de imóveis**. 3. ed Florianópolis: Conceito, 2013.
- ABREU, F. B. **Prática de registro de imóveis**. Florianópolis: Conceito, 2013.
- AFONSO, M. C. T.; FABRINI, C. T. A. **A Usucapião Extrajudicial à luz do Código de Processo Civil**. Belo Horizonte: 3i Editora, 2019.
- ALBUQUERQUE, R. P. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil**. Consultor Jurídico, Recife, 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicialcodigo-processo-civil/>. Acesso em 10 de mai. de 2024.
- ALMEIDA, C. F. **Publicidade e teoria dos registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966.
- ALVARES, L. R. **Manual do registro de imóveis: aspectos práticos da qualificação registral**. 2 ed. São Paulo: Crono, 2016.
- ANDREAZZA, G. L. **Usucapião administrativa: reflexos no registro de imóveis**. Jus Navegandi, Teresina, v. 17, n. 3387, 9 out. 2012.
- BRAGA, I. J. G. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Monografia (Graduação em Ciências Jurídicas e Sociais) - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016.
- BRANDELLI, L. **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRASIL, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília 2015.

BRASIL, **Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001**. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o §1º do art. 183 da Constituição, Cria o conselho Nacional de Desenvolvimento urbano – CNDU e dá outras providências. Brasília: Casa Civil, 2001.

BRASIL. **Conselho Nacional de Justiça**. Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: 1988.

BRASIL. **Lei 10.257 de 10 de julho de 2001**. Estabelece diretrizes da política urbana e dá outras providências. Brasília: 2001.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Brasília: 2009.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília: 1973.

CARVALHO, A. **Registro de imóveis**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CHALHUB, M. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CHAMOUN, E. V. **Instituições de direito romano**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1968.

CLOVIS, B. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

DINIZ, M. H. **Dicionário Jurídico Universitário**. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FIGUEIREDO, I. **Princípio da prioridade**. Brasília: Superior Tribunal de Justiça. 2009.

FILHO, M. F. A. **Princípios do direito registral imobiliário**. Rio de Janeiro: Florence, 1979.

HANBERMANN, J. C. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016.

JUNQUEIRA, J. M. **Qualificação registral: sua independência e responsabilidade civil e administrativa disciplinar do registrador de imóveis**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: RT, v. 81. N. 39, 2016.

MALATESTA, N. F. D. **A lógica das provas em material criminal**. 3. ed. 1992. Campinas: Conan, 1995.

MELLO, H. F. C. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: YK Editora, 2016.

OLIBONI, A. C. **Usucapião: conceito, natureza jurídica e origem histórica**. Jus Brasil, 2014. Monografia (especialização em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente). UniEvangélica - Centro Universitário de Anápolis, Anápolis, 2014.

OLIVEIRA, M. S. Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro. In: PASSARELLI, Luciano Lopes. **Teoria geral da certidão registral imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico**. São Paulo: Quinta editorial, 2010.

REZENDE, R. V. A. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do direito da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 39, n. 81, São Paulo: Editora Revista dos tribunais LTDA, 2016.

ROSENVALD, Nelson. **Usucapião: o significado do justo título**. Jornal Carta Forense, 07 abr. 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/osignificado-do-justo-titulo/147375273>. Acesso em: 11 mai. 2024.

SALLES, V. **Direito registral imobiliário**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

SARMENTO, D. M. B. **Usucapião e suas modalidades**. Rio de Janeiro: Emerj, 2013.

SOLLERO, B. T. **Qualificação registrária**. Minas Gerais, 2014. Disponível em: http://www.conteudojuridico.com.br/artigo_qualificacao-refistraria,51212.html. Acesso em: 15 mai. 2024.