
ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUA CONTRIBUIÇÃO PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO

Universal Aspects of the Extrajudicial Usucapy and its Contribution to the Discharging

Geraldo Bomtempo Júnior¹

Carlos Henrique Passos Mairink²

Resumo: Este trabalho tem o objetivo principal de analisar a contribuição da usucapião extrajudicial, inovação do Código de Processo Civil de 2015, no âmbito da expansão do fenômeno da desjudicialização e como meio de implementar o princípio da função social da propriedade. Para sua elaboração e desenvolvimento, utilizou-se o método de pesquisa hipotético-dedutivo, através de revisão bibliográfica e partindo-se de referenciais teóricos insertos na doutrina e na jurisprudência. Constatou-se que a aquisição originária da propriedade imobiliária através da usucapião exige requisitos que a autorizam como meio excepcional de aquisição, desvinculando-a do título de propriedade antecedente. Verificou-se que seu reconhecimento pela via extrajudicial é alternativa viável ao tradicional reconhecimento pela via judicial, assim como vetor de facilitação da eficácia dos princípios constitucionais da função social da propriedade, da razoável duração do processo e da celeridade de sua tramitação. Concluiu-se que a usucapião extrajudicial é via acessível para o atendimento dos interesses dos cidadãos, fortalecendo a tendência de expansão da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro.

Palavras-Chave: Propriedade. Imóvel. Usucapião. Desjudicialização. Extrajudicial.

Abstract: This work has the main objective of analyzing the contribution of the extrajudicial Usucaption innovation of the code of civil procedure of 2015, on the scope of the expansion of the phenomenom of detrimentalization and as means to implement the principle of the social function of property. For its elaboration and development, the method of hypothetical-deductive research was used, through literature review and coming from theoretical references inserted in doctrine and jurisprudence. It was found that the original acquisition of real estate property through “usucapião” demands requirements that authorize as exceptional method of aquisiton, unbinding it from the previous title of property. It was verified that its recognition through extrajudicial is a viable alternative for the traditional recognition through judiciary, as well as vector of facilitation of the efficiency of the constitutional principles of the social function of property, of the reasonable duration of the process and celerity of its processing. Its concluded that the extrajudicial “usucapião” is accessible line for attendance of interests of citizens, fortifying the tendency of expansion of the detrimentalization of the brazilian judiciary planning.

Keywords: Property. Real estate. Usucaption. Detrimentalization. Extrajudicial.

¹ Graduando em Direito pela Faculdade Minas Gerais – Famig. geraldobomtempojr@hotmail.com

² Doutorando pela Pontificia Univeridade Católica de Minas Gerais. Mestre pela Faculdade de Direito Milton Campos. Especialista pelo Centro Universitário Newton Paiva. Advogado e Professor da Faculdade Minas Gerais – Famig. passosmairink@gmail.com

INTRODUÇÃO

O presente projeto tem como tema a desjudicialização e a usucapião extrajudicial, cujo problema de pesquisa é verificar a contribuição de tal modalidade de usucapião no contexto maior da tendência de desjudicialização.

Para tanto, em que pese a novidade do tema abordado, foram utilizadas, como marco teórico, algumas obras pertinentes, dentre as quais se destacam a Obra de Cláudio Rabermann Júnior: Usucapião Judicial e Extrajudicial no novo CPC e, dois artigos, quais sejam, “A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas”, de Luisa Helena Cardoso Chaves, e “A usucapião extrajudicial”, de Jussara Citroni Modaneze.

O método de pesquisa foi o hipotético-dedutivo, por meio de referenciais teóricos, em especial pesquisa bibliográfica, jurisprudencial, revistas especializadas, artigos de internet, entre outros.

Para atender o objetivo proposto o presente trabalho foi dividido em quatro capítulos.

No primeiro capítulo, busca-se analisar a contribuição pontual do procedimento da usucapião administrativo para o atendimento da função social da propriedade, constitucionalmente prevista. Destaca-se ainda, que tal modalidade de usucapião contempla outros princípios insertos na constituição da república, tais como o da razoável duração do processo e da celeridade de sua tramitação, além de conferir uma alternativa mais acessível aos possuidores que demonstrem preencher os requisitos para o reconhecimento extrajudicial da usucapião, sem prescindir da segurança que lhe dá suporte ao ordenamento judaico. Aprofundando a pesquisa discorre sobre a forma de aquisição do direito de propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, assim como sobre os aspectos gerais do instituto da usucapião, vista esta como exceção à regra geral de aquisição pelo registro do título no Serviço de Registro de Imóveis.

No segundo capítulo, a usucapião é estudada como forma de aquisição originária da propriedade, vez que não guarda qualquer relação com o título de propriedade antecedente. Sendo derivada do exercício da posse, a usucapião requer o preenchimento de requisitos definidos em lei, cuja valoração, para reconhecimento da propriedade, é competência tradicionalmente reservada ao Poder Judiciário.

Já no terceiro capítulo, é enfocada a tendência geral de desjudicialização, vista como uma alternativa mais célere para o atendimento dos interesses dos cidadãos, destacando-se a contribuição dos serviços extrajudiciais, tais como a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais. Tais possibilidades foram introduzidas no ordenamento jurídico brasileiro a partir da Lei 11.411/2007, já havendo, entretanto, outras possibilidades de procedimentos pela via extrajudicial, cujo escopo foi recentemente alargado com a previsão de reconhecimento da propriedade em usucapião administrativa.

No quarto capítulo, analisa-se especificamente o procedimento extrajudicial de usucapião introduzido, na Lei de Registros Públicos, pelo artigo 1.071, da Lei 13.105, de 16.03.2015, Código de Processo Civil. Descreve-se o procedimento e constata-se que, além dos demais requisitos

anteriormente previstos, cuja verificação se dava na esfera judicial, impõe-se a consensualidade no procedimento extrajudicial, requisito este indispensável para que o Oficial de Registro de Imóveis exerça a atribuição que ora lhe foi outorgada pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos. São então apontados os aspectos positivos da usucapião extrajudicial, levando-se em consideração a importância do procedimento, como um avanço para a regularização fundiária no Brasil.

Desse modo conclui-se que a introdução do art. 216-A na Lei de Registros Públicos, levada a efeito pelo art. 1.071 da Lei 13.105/2015 – Código de Processo Civil, é inovação salutar para o ordenamento jurídico, na medida em que, ao possibilitar o reconhecimento da propriedade em procedimento de usucapião administrativa, contempla maior participação dos serviços extrajudiciais como contribuição efetiva no âmbito da desjudicialização.

A FUNÇÃO SOCIAL E MODALIDADES DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO BRASIL

A Função Social da Propriedade

A função social da propriedade não é ideia nova, despertando atenção desde a idade média, especialmente com a Doutrina Cristã. Porém, foi a partir do séc. XIX que ganhou maior relevância, sendo consagrada nas constituições modernas.

Trata-se da ideia de que o direito de propriedade liga-se a um dever perante a coletividade, evidenciando-se quando se procura distinguir o direito de propriedade de seu uso. Assim, necessária se faz a figura do legislador, no sentido de regulamentar o direito de propriedade conforme as exigências da coletividade.

Na área jurídica e ideológica, restringem-se privilégios e proteções especiais caracterizadores da propriedade individualista do século XIX, assumindo papel importante, a partir de então, o exercício da propriedade vinculada à sua função social, e tornando-se relevante a sua fruição com atendimento ao interesse da coletividade, que passa então a cobrar, do proprietário, conduta e utilização condizentes. A plenitude do direito de propriedade deixa, pois, de ser irrestrita, ante o princípio da função social, necessitando-se, desta forma, de uma cuidadosa interpretação do ordenamento jurídico para a compreensão da abrangência de tal princípio. Faculdades inerentes ao direito de propriedade não podem ser exercidas ilimitadamente, pelo fato de coexistirem com direitos alheios, com a utilidade pública e o interesse social, sendo que estes, muitas vezes, se sobrepõem àquelas. Além das faculdades de uso, gozo e disposição por parte de titular do direito de propriedade, impõe-se a obrigatoriedade da observância de sua função social, por meio do uso racional do bem, assim como dos recursos ambientais, sendo, então, prescritas diversas formas de ação e abstenção. Para Orlando Gomes:

Por função social da propriedade deve-se entender uma complexa situação jurídica subjetiva, ativa e passiva, que transforma o direito subjetivo de propriedade. Reconhecendo o ordenamento jurídico que o exercício dos direitos inerentes à propriedade não podia ser protegido exclusivamente para a finalidade de satisfação dos interesses do proprietário, a função da propriedade torna-se social, fazendo com isto as seguintes consequências: a) legitima-se a vedação ao proprietário do exercício de determinadas faculdades; b) o

proprietário passa a exercer determinados direitos elementares do domínio; e c) cria-se um complexo de condições para que o proprietário possa exercer seus poderes. (GOMES, 1999, p.107).

Sobre a questão também, é pontual a lição de José Diniz de Moraes:

O princípio da função social da propriedade pode ser resumido em três formas distintas de incidência sobre o direito de propriedade: a) privação de determinada faculdade; b) obrigação de exercitar determinadas faculdades, e c) complexos de condições para o exercício de faculdades atribuída. (MORAES, 1999, p. 128-138)

A função social reclama do proprietário condutas negativas, subtraindo parcela das faculdades inerentes ao direito de propriedade. Essa privação não nega o direito de propriedade, vez que, em uma perspectiva axiológica, busca um ponto de equilíbrio entre o convívio social e o exercício da propriedade, não apenas por interesse urbanístico, mas também por razões ambientais e de equilíbrio ecológico, que interessam a todos. Exemplificando, veda-se ao proprietário causar contaminação do solo, construir em áreas de reserva legal ou em áreas de preservação permanente.

Ressalte-se, entretanto, que a função social, privando o proprietário de determinadas faculdades, não se confunde com o interesse da administração pública no domínio privado, de que é exemplo a servidão administrativa, como esclarece Cristiane Derani:

Não se trata de limitar o desfrute na relação de propriedade, mas conformar seus elementos e seus fins, dirigindo-a ao entendimento de determinação de políticas públicas de bem-estar coletivo. Esse comportamento decorre do entendimento de que propriedade é uma relação com resultados individuais e sociais simultaneamente. Os meios empregados e os resultados alcançados devem estar condizentes com os objetivos jurídicos. (DERANI, 2002, vol. 27, p. 63)

Com a exigência de observância da função social, procura-se a promoção de um direito de propriedade mais compatível com a coletividade, não podendo se contrapor à utilidade social.

A instituição de algumas condições para que o titular do direito de propriedade exerça seus poderes é também decorrência do princípio da função social. A eficácia de todos os atos realizados pelo proprietário está subordinada à observância de vários pressupostos, variando conforme o estatuto ao qual se encontra subordinado. O não cumprimento destes pressupostos pode justificar, conforme o caso, o perdimento do bem, com ou sem indenização, tendo ele (titular do direito), o dever de destinar à propriedade um fim social (cultivo da terra, moradia, etc.), de forma lícita.

A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às diretrizes de ordenação da cidade, constantes do plano diretor, sendo este o instrumento da política de expansão e desenvolvimento urbanos, tendo por objetivo ordenar o atendimento pleno das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar da população. Desta forma, pode o poder público municipal condicionar as propriedades urbanas para que cumpram sua função social, por exemplo, destinando determinadas zonas municipais a usos específicos, estabelecendo diretrizes para as construções ou condicionando a faculdade de construir, de que é exemplo a exigência de tomada de medida de segurança contra incêndio.

Vale ressaltar que o artigo 182, §4º, da Constituição Federal impõe aos proprietários a obrigatoriedade

de construir ou aproveitar adequadamente a propriedade urbana, sob sanção de progressividade do imposto ou mesmo seu parcelamento compulsório.

No que se refere à propriedade agrária, constam, nos artigos 184 e 186 da Carta de 1988, exemplos da incidência do princípio da função social da propriedade, eis que estabelecem uma série de condições para que se possa cumprir tal função, sob pena de desapropriação. Neste contexto, o presente estudo acerca da usucapião extrajudicial visa ainda demonstrar sua contribuição para o aprimoramento da função social da propriedade, uma vez que o legislador promove a realização de um processo administrativo muito mais célere e menos dispendioso, consolidando uma situação de fato preexistente que antes só podia efetivar-se de maneira burocrática, onerosa e demorada.

Assim, a possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial confere maior rapidez ao procedimento, homenageando, ainda, o princípio constitucional da razoável duração do processo.

Os parâmetros constitucionais da função social da propriedade são muito bem expostos por Flavio Tartuce:

(...) Pela literalidade do texto maior os requisitos servem para a propriedade rural ou agrária. Todavia não há qualquer impedimento para que incidam à propriedade urbana. Os parâmetros são os seguintes: a) Aproveitamento racional e adequado da propriedade; b) Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; c) Observância das disposições que regulam as relações de trabalho; d) Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (TARTUCE, 2011, p.798).

Neste contexto, o Código de Processo Civil, ao simplificar o procedimento da usucapião, pela inovação incluída na Lei de Registros Públicos, torna possível o atendimento, de forma mais ágil e efetiva, da função social da propriedade, sem prescindir da segurança jurídica.

Modalidades de Aquisição da Propriedade Imóvel no Brasil

Os bens imóveis são adquiridos, no Brasil, de quatro modos distintos. O primeiro deles, considerado o modo ordinário de aquisição, é o registro do título aquisitivo no Serviço de Registro de Imóveis. Os demais, considerados modos extraordinários, são a sucessão hereditária, a acessão e a usucapião, de acordo com Cesar Fiuza:

No grande universo do direito das coisas, propriedade pode ser definida como a situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade em virtude da qual são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade. (FIUZA, 2008, p. 748)

Pelo modo ordinário, a aquisição do direito real da propriedade imóvel opera-se com o registro do respectivo título no Ofício de Registro de Imóveis da situação do bem. Tal registro garante, ainda, nos casos de transmissão da propriedade, a publicidade, a continuidade e a titularidade do negócio constitutivo, como afirma Walter Ceneviva:

Nem todos os direitos reais carecem do registro para sua constituição, transferência ou extinção. A validade em relação a terceiros e a garantia de disponibilidade sempre dependem do assentamento na repartição imobiliária. São exemplos da primeira espécie

o domínio da herança, o decorrente da usucapião e o da divisão. Mesmo estes, entretanto, são obrigatoriamente registrados, para observar o princípio fundamental do sistema, que é o da continuidade do registro. (CENEVIVA, 2009, p. 402).

Assim como ocorre na posse, a propriedade admite também formas de aquisição originárias e derivadas. Nas formas originárias, há um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal. Distintamente, nas formas derivadas, há intermediação subjetiva.

Já na sucessão hereditária os herdeiros se tornam donos da herança no exato momento em que falece o antigo proprietário, autor da herança. O falecimento do autor da herança, tem, portanto, o poder de operar, por si só, a transferência da propriedade.

Recebendo a propriedade e o patrimônio universal, indiviso, os herdeiros são, em um primeiro momento, considerados condôminos. Destarte, é necessário inventariar os bens a fim de partilhá-los, e após, registrar a transmissão da propriedade no Serviço de Registro de Imóveis, ocasião em que o herdeiro adquire a propriedade individual dos imóveis da herança que lhe couberem em partilha, deixando então de ser condômino.

A acessão de imóveis ocorre sempre que um bem considerado imóvel ajunta-se definitivamente a outro imóvel de forma que um seja principal e o outro, acessório. São quatro as espécies de acessão de imóvel a imóvel: a formação de ilhas, a aluvião, a avulsão e o abandono de álveo, que passamos a descrever.

Da formação de ilhas: pelo senso comum e da geografia, a ilha é uma faixa de terras cercada de água por todos os lados. Interessam ao Direito Civil somente as ilhas formadas em rios não navegáveis ou particulares, por pertencerem ao domínio particular, conforme consta do Código de Águas (Decreto 24.643/1934). Já as ilhas fluviais e lacustres de zonas de fronteiras, as ilhas oceânicas ou costeiras, pertencem à União ou aos Municípios (art. 20, IV, da CF/1988), ou ainda aos Estados Federados (art. 26, II e III, da CF/1998).

Da aluvião: determina o caput do artigo 1.250 do Código Civil Brasileiro que “os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização”. O parágrafo único do mencionado artigo enuncia que “o terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem”. Desta forma, são duas as modalidades de aluvião tratadas, quais sejam, a aluvião própria e a aluvião imprópria.

A aluvião própria é o acréscimo paulatino de terras às margens de um curso de água, de forma lenta e imperceptível, por meio de depósitos naturais ou desvio das águas. Esses acréscimos pertencem aos donos dos terrenos marginais, seguindo a regra de que o acessório segue o principal. Já por aluvião imprópria consideram-se as partes descobertas pelo afastamento das águas de um curso original, ou seja, hipótese em que o rio, naquele trecho, desaparece.

Da avulsão: nos termos do artigo 1.251, caput, do Código Civil, ocorre quando, por força natural

violenta, uma porção de terra se destaca de um prédio e se junta a outro, sendo que, em tal caso, o dono deste último adquirirá a propriedade acrescida, se indenizar o dono do primeiro, ou se, em um ano, ninguém houver reclamado, não sendo então devida indenização. Havendo recusa de pagamento da indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá concordar que se remova a parte acrescida.

Do álveo abandonado: pelo que consta no artigo 9º do Código de Águas, álveo é a superfície que as águas cobrem sem trasbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto. Assim sendo, o álveo abandonado se constitui onde o rio ou a corrente de água deixa de existir. No que interessa à aquisição da propriedade, prevê o artigo 1.252 do Código Civil que o álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas naturalmente abrirem novo curso, considerando-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Finalmente, tem-se a usucapião, espécie de aquisição originária que é o foco principal da presente pesquisa, em que será estudada, especialmente, a usucapião extrajudicial instituída pelo Novo Código de Processo Civil.

MODALIDADES DA USUCAPIÃO

A usucapião advém do comportamento omissivo do proprietário, que abandonou sua propriedade, e da iniciativa do possuidor, que deu novo uso para o imóvel, constituindo, dentre outras, exceção legal à aquisição pelo registro do título. É, ademais, forma de aquisição originária da propriedade imóvel, não guardando relação de causalidade com o título de propriedade antecedente. Assim, preenchidos os requisitos legais, a propriedade se instaura sem que ocorra a sucessão do proprietário anterior, pois o usucapiente não adquire o bem do antigo proprietário, mas tão somente satisfaz os requisitos, assim sintetizados por Flavio Tartuce:

(...) vejamos quais são as principais características que deve ter a posse ad usucapionem: a) Posse com intenção de dono (*animus domini*) – entra em cena o conceito de posse de Savigny, que tem como conteúdo o *corpus* (domínio fático) e o *animus domini* (intenção de dono). (...) b) Posse mansa e pacífica – exercida sem qualquer manifestação em contrário de quem tenha legítimo interesse, ou seja, sem a oposição do proprietário do bem. (...) c) Posse contínua e duradoura, em regra, e com determinado lapso *tempora* – posse sem intervalos, sem interrupção. (...) d) Posse justa – a posse usucapível deve se apresentar sem os vícios objetivos, ou seja, sem a violência, a clandestinidade ou a precariedade. (...) e) Posse de boa-fé e com justo título, em regra (TARTUCE, 2011, p. 826)

O reconhecimento da usucapião e da consequente propriedade originária é tradicionalmente conferido pela via judicial. “A ação de usucapião é de natureza meramente declaratória. Na sentença, o julgador limita-se a declarar uma situação jurídica preexistente”. (GONÇALVES, 2013, p. 531).

Em toda a legislação romana, especialmente no *Corpus Iuris Civilis*, a palavra usucapião aparece no feminino, ligando-se à *capionis* (que é feminina e significa tomada, ocupação e aquisição), antecedida de *usu* (através do uso). O atual Código Civil emprega o vocábulo usucapião no gênero feminino, respeitando sua origem, como ocorre no direito francês, espanhol, italiano. O

direito brasileiro distingue as seguintes espécies de usucapião de bens imóveis: extraordinária; ordinária; especial ou constitucional, dividindo-se em rural (pro labore) e urbana (pro-moradia ou pro misero), podendo esta última ser individual, coletiva ou familiar; e a indígena, modalidade especial, constante do Estatuto do Índio.

A usucapião extraordinária é disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil, e seus requisitos são: posse de quinze anos (que pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo); posse exercida com animo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa fé. Para o professor Benedito Silvério Ribeiro “o animus domini, é designativo de posse com ideia ou convicção de proprietário, sendo comum a expressão posse com ânimo de dono.” (RIBEIRO, 1998, p. 885).

O usucapiente não necessita de justo título, nem tampouco de boa fé, requisitos sequer presumidos – simplesmente não são exigidos. O título, se existir, será apenas reforço de prova, nada mais. O conceito de “posse-trabalho”, quer se corporifique na construção de uma residência, quer se concretize em investimentos de caráter produtivo ou cultural, levou o legislador a reduzir para dez anos a usucapião extraordinária.

A propriedade adquirida pela usucapião compreende não só aquela dotada de todos os seus atributos componentes (artigo 1.231 do Código Civil), como também as parcelas que dela se destacam, isto é, os direitos reais sobre coisas alheias, como a servidão, a enfiteuse, o usufruto, o uso, a habitação, a anticrese, etc.

Quanto à usucapião ordinária apresenta os seguintes requisitos: posse por dez anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica, justo título e boa fé. Nota-se que, nesta modalidade, exige-se o justo título e boa fé, além do lapso temporal, (comum à usucapião extraordinária). Quanto ao prazo, será reduzido a cinco anos, se o imóvel foi adquirido onerosamente, com base em registro constante do respectivo Cartório, cancelado posteriormente, e desde que os possuidores tiverem estabelecido sua moradia no imóvel, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Sobre o justo título e a boa fé, assim leciona o professor Sílvio de Salvo Venosa:

(...) a noção do justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuidor de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título; cabe ao impugnante provar a existência de má fé, porque a boa fé se presume. (VENOSA, 2010).

Se considerarmos que para atender os requisitos da usucapião ordinária o possuidor susporta maior dificuldade, é justo que este tenha uma contraprestação, sendo esta a diminuição do tempo de posse requerida para dez anos. Insta salientar, que, tal como a extraordinária, essa espécie de usucapião também aceita a modalidade habitacional, conforme o parágrafo único do artigo 1.242, do Código Civil Brasileiro.

Dentre as modalidades de usucapião, a usucapião especial, é a que mais se diferencia, isso em

razão das peculiaridades que justificam sua denominação. Ela é encontrada em vários seguimentos do direito: no Código Civil artigos 1.239 e 1.240-A; na Constituição Federativa do Brasil nos artigos 183 e 191 e no Estatuto da Cidade, artigos 9 e 10.

Além das espécies mencionadas, o nosso ordenamento prevê a usucapião especial, também chamada de constitucional, por ter sido autorizada pela Constituição Federal, sob duas formas: a rural, também chamada de “pro labore” e a urbana ou pro moradia.

A usucapião especial rural, também denominada pro labore, foi consagrada na Constituição de 1934, também regulamentada no artigo 191 da Carta de 1988 e no artigo 1.239 do atual Código Civil. A Constituição de 1988 aumentou a dimensão da área rural suscetível dessa espécie de usucapião para cinquenta hectares, tendo o parágrafo único proibido expressamente a aquisição de imóveis públicos por usucapião. Além disso a usucapiante não pode ser proprietário de qualquer outro imóvel, seja rural, ou urbano.

Nota-se que a usucapião especial rural não se contenta com simples posse, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo, o usucapiante, nele morar e trabalhar, pois seu objetivo é a fixação do homem no campo. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela a sua morada e a de sua família. Para Carlos Roberto Gonçalves,

O benefício é instituído em favor da família, cujo conceito encontra-se estampado na Constituição Federal: é constituída pelo casamento a entidade familiar que envolve a união estável a família monoparental (art.226, §§1º e 4º). Por esta razão, a morte de um dos cônjuges, de um dos conviventes ou do pai ou da mãe que dirige a família monoparental não a prejudica o direito dos demais integrantes. (GONÇALVES, 2011, p. 263).

A doutrina e a jurisprudência não agasalham, todavia, a soma ou adição de posse denominada “accessio possessionis”. Não pode, assim, o possuidor acrescentar, à sua posse, a de seus antecessores, uma vez que teriam de estar presentes as mesmas qualidades em todas as posses adicionadas, o que seria difícil de ocorrer, visto que há requisitos personalíssimos incompatíveis com a aludida soma, como produtividade do trabalhador ou de sua família e morada no local.

Já a usucapião especial urbana constitui inovação trazida pela Constituição Federal de 1988, estando regulamentada em seu artigo 183:

Artigo 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. (BRASIL, 1988)

Tal espécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é requisito a sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família. Por outro lado, não se reclama justo título, nem boa fé, assim como ocorre na usucapião especial rural. Acrescentam os parágrafos 2º e 3º do dispositivo constitucional, supratranscrito, que “esse direito não será reconhecido ao novo possuidor mais de uma vez” e que os “imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

No artigo 1.240 do Código Civil, foi reproduzido integralmente o artigo 183 da Constituição Federal. Nada obsta que se adquira, pela usucapião especial, imóvel urbano inserido em área maior, delimitada a posse ao limite de duzentos e cinquenta metros quadrados. No tocante a apartamento, deve-se levar em conta a área do imóvel, sendo considerada a área total, e não apenas a útil.

A usucapião especial urbana subdivide-se em individual, coletiva ou familiar.

O Estatuto da Cidade que entrou em vigor poucos meses antes da vigência do Código Civil de 2002, contem, no artigo 9º, preceito quase idêntico ao do art. 1.240 deste último diploma. A única diferença é que, ao passo que o Código fala em “área urbana”, o aludido Estatuto esclarece melhor, falando em “área ou edificação urbana”.

Tal detalhamento se justifica, uma vez que não é possível a aquisição, por usucapião especial urbana, apenas de área, tendo em vista que o objetivo visado pela lei é a moradia. Portanto, imprescindível que haja edificação, restando concluir que tanto a área, como a construção, serão o objeto da usucapião urbana do Estatuto da Cidade, observando-se, contudo, o limite de duzentos e cinquenta metros quadrados, que não pode ser ultrapassado, seja quanto à área do terreno, seja quanto à edificação.

O § 1º do artigo 9º do Estatuto da cidade preceitua que o título de domínio será conferido ao homem ou à mulher. Visa-se portanto a proteção da entidade familiar decorrente do casamento ou da união estável. O estado civil de cada um dos possuidores é secundário, pois se objetiva beneficiar a família que reside no imóvel objeto da usucapião. Como destaca Benedito Silvério Ribeiro,

O uso para fins outros que não o residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada hipótese de utilização de parte do imóvel para pequeno comércio (oficina de pequenos consertos, bar, microempresas), com moradia do usucapiente ou de sua família no local. (RIBEIRO, 2003, p. 931).

Cumprе destacar que a usucapião urbana está contida em três diplomas importantes, quais sejam: no artigo 183 da Constituição Federal, no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 9º do Estatuto da Cidade. Não há conflito entre o texto do artigo 1.240 do Código Civil e o artigo 9º do Estatuto da Cidade. Mas o artigo 3º deste último diploma estabelece uma restrição para a *accessio possessiones*, dizendo que “o herdeiro legítimo continua de pleno direito a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão”. A soma das posses não era admitida pela jurisprudência, por se tratar de usucapião pessoal do imóvel para fins de moradia. Todavia, o texto Constitucional não a proibia.

O Estatuto da Cidade prevê também, em seu artigo 10, a usucapião coletiva de áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas, por cinco anos, por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente. Esta modalidade, de grande alcance social, não é prevista no Código Civil.

A inovação visa a regularização de áreas de favela ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização do domínio. Dentre as diretrizes da política urbana, que tem por objetivo ordenar o

pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, encontra-se a norma do inciso XIV do artigo 2º do referido estatuto: “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo (...)”.

Não há limite do tamanho de área, devendo, contudo, superar duzentos e cinquenta metros quadrados. A área deve ser de propriedade particular, uma vez que é proibido usucapir terras públicas (CF, art. 183, §3º; CC, art.102). Não se trata de terra bruta, mas, sim, ocupada por pessoas que vivem em barracos ou habitações precárias, construídas com material frágil, até mesmo com coberturas improvisadas. Também não se trata de composesse, em que um terreno é ocupado por várias pessoas, que exercem sobre ele posse em comum.

A norma se direciona ao núcleo habitacional desorganizado como uma unidade, em que há impossibilidade de destaque das parcelas individuais. Nos aludidos núcleos habitacionais, não há propriamente terrenos identificados, mas, sim, espaços em que não seria possível a regularização pela via judicial.

A lei 12.424, de 16 de junho de 2011, inserindo, no Código Civil, o artigo 1.240-A e seu § 1º, criou uma nova modalidade de usucapião especial urbana, também denominada usucapião pro-moradia, ou ainda usucapião familiar. É o seguinte o teor do mencionado artigo:

Art. 1.240-A Aquele que exerce por 2 (dois) 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. (BRASIL, 2011).

Podem ser apontadas duas diferenças entre a usucapião especial urbana e a usucapião familiar. Na usucapião familiar, ao contrário do que sucede na usucapião especial urbana, disciplinada no art. 1.240 do Código Civil, exige-se, além dos requisitos mencionados, que o usucapiente seja coproprietário do imóvel, em comunhão ou condomínio com seu ex-cônjuge ou ex-companheiro; também é exigido que estes tenham abandonado o lar de forma voluntária ou injustificada, sendo o tempo necessário para usucapir flagrantemente inferior às demais espécies de usucapião, consumando-se a prescrição aquisitiva no prazo de apenas dois anos.

Finalmente, tem-se a usucapião indígena, prevista no Estatuto do índio que assim proclama em seu artigo 32: “são propriedade plena do índio ou comunidade indígena (...) as terras havidas por qualquer das formas de aquisição do domínio, nos termos da legislação civil”. Por sua vez, preceitua o artigo 33: “o índio integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terras inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”. Competente para cuidar das ações referentes aos índios é a justiça Federal. Se o índio possuir plena capacidade, poderá propor diretamente a ação de usucapião. Caso contrário, será representado pela FUNAI.

A IMPORTÂNCIA DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Desjudicialização refere-se à faculdade das partes de resolverem seus conflitos fora da esfera

judicial, sendo necessária a capacidade jurídica e a disponibilidade do direito em questão. Busca-se soluções além da tramitação habitual dos tribunais, reconhecidamente morosa. Desta forma, representa o deslocamento de alguns procedimentos antes atribuídos ao Poder Judiciário - e, portanto, constantes de normas de sua exclusiva competência - para os Serviços Extrajudiciais, podendo os notários e registradores realizá-los administrativamente.

Para que a prestação jurisdicional se torne mais célere, é imperiosa a desconcentração das atividades dos magistrados, retirando, da esfera de competência do Poder Judiciário, questões menos complexas, em que inexistam litígios, prescindindo, portanto, da intervenção judicial. Destarte, a transferência, para as Serventias Extrajudiciais, de algumas atividades, antes realizadas apenas pela Justiça, objetiva a celeridade das ações não litigiosas, com o intuito de contribuir para o desafogamento dos tribunais, imersos na profusão das mais variadas ações.

Inegavelmente, a sobrecarga do Poder Judiciário incapacita-o para atender às demandas que lhe são submetidas de forma célere e eficaz, o que justifica por meios alternativos destinados à solução dos conflitos, em homenagem à garantia constitucional de acesso à Justiça. A desjudicialização se destaca dentre tais mecanismos, capazes de assegurar uma prestação mais efetiva da tutela jurisdicional para atendimento ao direito fundamental de acesso à Justiça, de que é requisito o prazo razoável, bem assim pressupostos de real satisfação das contendas originadas no mundo contemporâneo.

É notória a dificuldade do Poder Judiciário de atender a todas as demandas produzidas pela sociedade, sociedade esta tradicionalmente condicionada a procurar os tribunais em busca da satisfação do direito, por acreditar ser o Poder Judiciário a única fonte de acesso à Justiça. Impõe-se, hodiernamente, a exigência de se encontrar soluções eficazes, sendo a desjudicialização uma realidade pátria nesse sentido, com a edição de normas que permitem a composição de conflitos através dos Serviços Extrajudiciais.

Tais normas representam enorme contribuição legislativa na tentativa de diminuir o acúmulo de processos judiciais, possibilitando soluções mais céleres e muitas vezes menos onerosas às ações pretendidas, o que determina um avanço em nosso ordenamento jurídico.

Interessante anotar o posicionamento de Mauro Cappelletti e Bryant Garth no que tange às dificuldades de acesso à Justiça, apresentando o que denominam como “ondas renovatórias de universalização do acesso à Justiça”, que são: “1 - Ampliação de acesso ao Judiciário pela concessão de assistência judiciária; 2 - Proteção dos interesses difusos e 3 - Utilização de técnicas alternativas de resolução de conflitos.” (CAPELLETTI, GARTH, 2017).

A desjudicialização insere-se no contexto desta terceira onda, de que também são exemplos a conciliação, a mediação e arbitragem. Segundo os citados autores, esta última onda renovatória apresentou um novo enfoque de acesso à Justiça, na medida em que englobou perspectivas das duas ondas que a precederam, trazendo, contudo, uma concepção mais abrangente ou mesmo um aprimoramento.

Já para Francisco Carlos Duarte:

Na esfera civil e processual civil, há necessidade de reestruturação e reforma do sistema de administração e gestão da justiça como forma de fomentar a efetividade dos direitos e deveres e tornar o sistema de justiça um fator de desenvolvimento econômico e social, que pode ser alcançado, entre outros fatores, pelo progresso na desjudicialização e resolução alternativa de litígios, de forma a evitar acesso generalizado e, por vezes, injustificado à justiça estatal. (DUARTE, 2017)

Estimula o autor, assim, um movimento de desjudicialização, retirando, da esfera judicial, atos e procedimentos, salvaguardando, entretanto, o núcleo essencial da função jurisdicional. Cumpre assinalar que o termo desjudicialização se refere à alternativa de facultada às partes juridicamente capazes para composição dos litígios fora do âmbito judicial, desde que o objeto de tais litígios se restrinja a direitos disponíveis.

Dessa forma, algumas atividades tradicionalmente atribuídas com exclusividade ao Poder Judiciário são deslocadas para a esfera extrajudicial. Tal deslocamento objetiva não somente conferir celeridade a procedimentos não litigiosos, assim como reduzir a pressão exercida sobre os tribunais, contribuindo para que haja uma efetiva tutela jurisdicional nas questões realmente afetas ao poder decisório do magistrado.

Como destaca Jussara Citroni Modaneze:

O fato de os Tabeliães e Registradores serem profissionais do direito, prestarem o serviço por delegação do poder público (a maioria aprovada em concurso público de provas e títulos) e vinculados ao poder judiciário (que normatiza o modo e procedimento para a atividade), de forma célere, eficiente, correta e segura, contribuindo para essa nova atribuição. (MODANEZE, 2017).

Face à progressiva litigiosidade das relações sociais, em uma realidade passível de constantes transformações, essa desoneração do Poder Judiciário lastreia-se na transferência exclusivamente de atribuições não diretamente referentes à sua função jurisdicional precípua, qual seja, a de ditar o direito em caráter definitivo, com o trânsito em julgado das decisões, como afirma Ada Pelegrini Grinover:

a crise da justiça representada especialmente por sua inacessibilidade, lentidão e custo, põe imediatamente em destaque o primeiro objetivo almejado pelo renascer da conciliação extrajudicial: a racionalização na distribuição da justiça, com a subsequente desobstrução dos tribunais, pela atribuição da solução de certas controvérsias a instrumentos institucionalizados de conciliação, ainda que facultativo. (GRINOVER, 1988, p. 282)

Nesse sentido, destaca-se, como exemplo primordial do movimento de desjudicialização, a Lei 11.411/2007 que, prescindindo da intervenção judicial, possibilitou a lavratura de escritura pública, nos Tabelionatos de Notas, para a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais, mediante a inexistência de partes menores ou incapazes. Este documento lavrado pelo tabelião torna-se documento hábil para a averbação da mudança do estado civil no Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais, assim como para a transferência de propriedade dos bens no Serviço de Registro de Imóveis competente, para Karin Regina Rick Rosa:

A lei nº 11.411/2007 facilita extremamente o procedimento para os atos nele previstos e ao mesmo tempo alivia a carga do judiciário, permitindo-lhe deixar de lado providências

meramente homologatórias para dedicar-se com mais profundidade à solução rápida e justa de processos litigiosos”. (ROSA, 2007, p. 54).

No mesmo sentido, observa Valertan Milhone Costa::

A lei 11.441/07, que passou a permitir o inventário, a separação e o divórcio administrativos, é a demonstração incontestada do bom senso daqueles que vem conduzindo a reforma do judiciário, demonstrando um sério compromisso com a desburocratização, com a celeridade, com a efetividade e com a segurança jurídica, princípios congêntes em toda a sociedade moderna comprometida com o desenvolvimento sustentável, com a defesa de suas instituições, com a economia popular e com o fortalecimento de crédito, cuja principal garantia ainda é a imobiliária. (COSTA, 2017).

Alguns outros exemplos podem ser citados, tais como:

- a) O reconhecimento de paternidade perante os serviços de registro civil (Lei nº 8.560/92);
- b) Os procedimentos de notificação do devedor e leilão extrajudicial nos contratos de alienação judiciária (Lei nº 9.514/97);
- c) A retificação administrativa dos registros imobiliários (Lei 10.931/2004);
- d) A regularização fundiária em zonas especiais de interesse social (Lei 11.481/2007).

Destarte, o processo de desjudicialização não interfere no núcleo de atuação do Poder Judiciário, uma vez que a condução de causas mais complexas e litigiosas continuam a ser perante ele promovidas. Diante de tais considerações, percebe-se que a desjudicialização apresenta-se como fator essencial à desobstrução do Poder Judiciário.

Sendo certo que os Serviços Notariais e de Registro atendem a princípios constitucionais, como a garantia da publicidade, da autenticidade, da segurança e da eficácia dos atos jurídicos, e estando seus atos sujeitos à fiscalização direta do próprio Poder Judiciário, tais Serviços apresentam-se como recurso menos oneroso e bastante eficiente para o atendimento dos interesses das partes, como assevera Luiz Carlos Weizenmann:

A substituição de determinadas funções administrativas exercidas pelo judiciário por sua atribuição aos notários atende ainda aos preceitos da Emenda Constitucional 45/2004, que tratou da reforma do Poder Judiciário no que se refere aos fatores de eficácia e eficiência na solução dos conflitos. (WEIZENMANN, 2008, p. 290).

A par da desjudicialização, é preciso ainda destacar a informatização da justiça, que também contribui para a inserção de espaços jurisdicionais alternativos e para o desenvolvimento de mecanismos consensuais de justiça em espaços sociais, alavancando uma maior adesão à solução de controvérsias por meios informais. Nota-se, portanto, que a reunião de esforços entre particulares e órgãos estatais atende à concepção da celeridade, efetividade e justiça, edificada sem ruptura das bases de segurança jurídica, com participação de todos.

Finalmente, destaca-se o motivo principal deste estudo, o artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que se revela como importante contribuição para o movimento de desjudicialização, permitindo o reconhecimento administrativo da usucapião pelos Notários e Registradores. O assunto será

abordado em capítulo apartado.

ASPECTOS GERAIS E VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Procedimento

O Código de Processo Civil, por seu art. 1.071, introduziu o art. 216-A na Lei 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), disciplinando o procedimento extrajudicial de usucapião e alargando ainda mais o campo de atuação de notários e registradores. Tal procedimento será processado perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca de situação do imóvel usucapiendo, com lastro em ata notarial lavrada por tabelião de notas. (BRASIL, 2015).

Nos comentários de Humberto Teodoro Junior:

Para buscar o entendimento mais pleno possível acerca da inovação, é imprescindível empreender-se um maior esforço na interpretação sistemática do novo diploma processual civil, a partir de suas premissas, de suas normas fundamentais e de sua unidade, a fim de elucidar seus princípios norteadores e avaliar sua aplicação dinâmica. (THEODORO JUNIOR, 2015. p. 19).

Inicialmente, é preciso ressaltar que a usucapião extrajudicial ou administrativa não é propriamente uma novidade no ordenamento jurídico pátrio, vez que já anteriormente prevista na Lei nº 11.977/2009, cujo alcance, porém, é restrito ao âmbito da regularização fundiária urbana. Ademais, tal procedimento administrativo é excessivamente difícil, não dispensando, inclusive, o prévio registro do título de legitimação de posse. Somente a partir desse registro é que se iniciará a contagem do prazo prescricional para aquisição do imóvel por usucapião, por meio da conversão da posse em propriedade. É o que dispõe o art. 60 da Lei nº 11.977/2009:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. (BRASIL, 2009).

Essa forma de usucapião extrajudicial é, no entanto, bem distinta da que o Código de Processo Civil ora insere na Lei de Registros Públicos. Para bem procedermos ao minucioso estudo do objeto proposto neste trabalho, importa transcrever e analisar o art. 216-A da Lei nº 6.015/73, introduzido pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil:

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, aplicando-se o disposto no artigo 384, do Código de Processo Civil. (redação dada pela Lei 13.465, de 2017);

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 ou na matrícula dos imóveis confinantes (redação dada pela Lei 13.465, de 2017);

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.

Logo se percebe, pela leitura do caput do artigo transcrito, que não se afasta a via judicial. É este um primeiro ponto, pois o que se franqueia é uma alternativa, digamos, mais eficaz, ao possuidor que reúna os documentos comprobatórios e necessários para o reconhecimento extrajudicial de sua propriedade sobre o imóvel usucapiendo. Também não se dispensa a assistência de advogado, cujo jus postulandi se preserva e se exige, como na via jurisdicional.

Primeiramente, o possuidor deverá solicitar a lavratura de uma ata notarial, documento imprescindível para a admissibilidade do pedido perante o Serviço de Registro de Imóveis. Tal lavratura é atribuição conferida exclusivamente ao tabelião de notas. Vê-se, portanto, que se exige aqui a participação de mais um profissional do direito, além do advogado e do registrador.

Ao que parece, o legislador, para oferecer a alternativa da usucapião extrajudicial, blindou tal procedimento contra a pecha da instabilidade jurídica. Isso porque, a par do princípio teleológico da segurança - um dos pilares norteadores da atividade notarial e registrária - impõe a participação, tanto do registrador, quanto do notário, sem descurar da presença imprescindível de um advogado. São, portanto, três os profissionais da área jurídica a atuar no procedimento da usucapião, substituindo, assim, a figura antes exclusiva do juiz.

Destarte, para pleitear o reconhecimento extrajudicial da usucapião, o interessado, representado por advogado, apresentará requerimento instruído com a documentação elencada no referido dispositivo legal, dentre os quais também se destaca o memorial descritivo, exigência que é garantia da consensualidade do procedimento, consensualidade essa indispensável para que a usucapião seja processada extrajudicialmente.

Prossegue o artigo:

§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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confrontantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou por correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (redação dada pela Lei 13.465, de 2017);

§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.

Ao se referir ao pedido, o artigo engloba toda a documentação que o instrui, conjunto probatório

esse que formará os autos do procedimento extrajudicial de usucapião, perante o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis. Portanto, após a participação do tabelião, com a lavratura da ata notarial, é do registrador que dependerá todo o trâmite de tal procedimento.

Faltando assinatura no memorial descritivo apresentado, o dispositivo disciplina o modo de agir do Oficial de Registro, que, em todo caso, também dará ciência do pedido aos entes federativos, a fim de preservar o domínio público. Desse modo, o artigo confere, ao registrador, atribuição para notificar eventual titular de direito relativo ao imóvel usucapiendo ou de imóveis confrontantes, que porventura não tiver consignado sua assinatura no memorial que instruir o pedido. Notificado, tal titular deverá manifestar seu consentimento, no prazo de 15 (quinze) dias, entendendo o silêncio como concordância.

Além dessa notificação eventual prevista no §2º, o artigo prevê também a ciência aos entes estatais, a ser também efetuada pelo Oficial de Registro de Imóveis. Entretanto, o dispositivo silencia a respeito da necessidade de concordância expressa de tais entes.

Avançando na análise do artigo, lemos que:

§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, 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.

Vê-se que o dispositivo impõe ainda, ao registrador, o dever de cientificar terceiros eventualmente interessados para que também se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias. Essa cientificação será feita através da publicação de edital, e novamente o legislador não valorou o silêncio, que, presume-se, não impede o regular trâmite do procedimento.

Ponto interessante é que foi facultada a realização de diligências pelo Oficial de Registro “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida”. Essa disposição difere do que vem prescrito no §7º, que ressalva a possibilidade de suscitação de dúvida por qualquer interessado. Tal suscitação é procedimento autônomo, previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos.

Havendo perfeita regularidade, após os prazos previstos para manifestação sem que haja qualquer impugnação, a aquisição do imóvel será registrada pelo Oficial, com eventual abertura de matrícula. Em seus parágrafos 8º a 10º, o art. 216-A dispõe sobre os motivos de rejeição do pedido de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial:

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

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

§10 Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos 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.

É em tais dispositivos que se constata mais nitidamente a preservação da segurança jurídica. Por óbvio, o primeiro motivo de rejeição que se prevê é a irregularidade da documentação. Lado outro, caso haja impugnação, também cessa a atribuição do Oficial de Registro, que então remeterá os autos ao juízo competente para que se processe a usucapião pelo procedimento comum, pois instaurado estará o litígio. Portanto, como destaca Jussara Critroni Modaneze,

A usucapião extrajudicial não dispensará os cuidados, a apresentação de documentos que comprovem o tempo de posse alegado e a correta descrição do imóvel, visando a segurança jurídica e a correta atribuição de propriedade a quem tem direito (...). (MODANEZE, 2015).

Seguem-se os parágrafos 11 a 15, todos acrescentados pela lei 13.465/2017:

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. (redação dada pela Lei 13.465, de 2017)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para os efeitos do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. (redação dada pela Lei 13.465, de 2017);

§ 13. Para efeitos do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (redação dada pela Lei 13.465, de 2017);

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. (redação dada pela Lei 13.465, de 2017);

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do artigo 381 e ao rito previsto nos artigos 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Cabem algumas ponderações antes de apontar as novidades sobre o tema trazidas pela lei 13.465/2017. Condomínio edilício é aquela edificação com coproprietários (condôminos), composta por parcelas de uso comum, onde a administração é exercida por um síndico eleito.

Certo é que, em um condomínio edilício, é realmente despicienda a notificação de confinantes, pois as divisas estão muito bem indicadas. Dificilmente haveria discussão sobre os limites de uso exclusivo. O síndico pode representar o condomínio edilício em relação aos confinantes e à coletividade de uma forma geral (representação das áreas comuns), mas não aquelas que possuem direitos reais averbados ou registrados na matrícula do imóvel que se pretende usucapir.

Desta forma, evita-se uma excessiva e desnecessária burocratização destes casos, deixando claro que permanece a obrigação de notificação dos titulares de direitos reais e/ou outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel que se busca usucapir, ou seja, se a usucapião é do apartamento 102, não será necessário a notificação dos proprietários do 101 e 103, somente do síndico do condomínio e dos titulares de direitos relativos ao próprio apartamento usucapiendo.

Vantagens da Usucapião Extrajudicial

Uma das principais vantagens do pedido extrajudicial de usucapião é o fator tempo/custo, ou seja, para aqueles que estão com toda a documentação em ordem, bastará apresentá-la no Cartório de Registro de Imóveis e realizar o pagamento de uma taxa única ao Serviço, a fim de que haja todo o trâmite para a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião.

O procedimento difere bastante da ação que usualmente tramitava perante o Poder Judiciário, cujo alto custo, especialmente quando há necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do imóvel, além das incontáveis dificuldades encontradas para promover as citações de confrontantes, dificultava sobremaneira a aquisição do direito de propriedade pela usucapião.

De outra sorte, transferindo, para as Serventias Extrajudiciais, algumas das atividades anteriormente destinadas exclusivamente à Justiça, certamente haverá maior celeridade tanto das ações não litigiosas – como é o caso da usucapião extrajudicial-, quanto das demais, litigiosas, haja vista a contribuição para o desafogamento dos tribunais.

No que se refere à segurança jurídica, os Tabeliães e Registradores são bacharéis em Direito, dotados de fé pública, ocupando cargos após aprovação em concurso público extremamente concorrido, e contando com grande conhecimento para desempenhar com eficácia e segurança os atos jurídicos extrajudiciais, devendo cumprir várias leis editadas especificamente para o serviço e estando ainda submetidos à fiscalização de Poder Judiciário, sujeitos a severas punições que vão de advertência até a perda da delegação.

Neste sentido, o deslocamento destas ações para os Serviços Extrajudiciais representa um grande avanço, atendendo com maior celeridade e segurança jurídica o público alvo, que no passado não dispunha da via extrajudicial para a resolução dos conflitos de interesses não litigiosos.

Destarte, a previsão da usucapião na modalidade extrajudicial é um avanço para a regularização fundiária no Brasil, facilitando o procedimento e aliviando a carga do Judiciário, deixando-o mais disponível para dedicar-se à solução dos demais litígios.

Nota-se que o procedimento pela via administrativa é vantajoso devido à economia de tempo, tendo em vista a morosidade do Judiciário, bem no que concerne à economia financeira, em razão da ausência de gastos com peritos e laudos técnicos, caracterizando, portanto, solução eficaz e ágil.

Em homenagem à garantia Constitucional de acesso à justiça, a desjudicialização vem contribuir

de maneira eficiente e com segurança jurídica, atendendo ao princípio da duração razoável do processo.

Atribuindo aos Serviços Extrajudiciais a usucapião, que atende aos requisitos legais do artigo 216-A, da lei 6015/73, criam-se alternativas antes não vislumbradas para que as partes que já estão na posse do imóvel usucapiendo possam se tornar proprietárias de forma certamente menos burocrática, com a mesma eficácia de que dispõe o Judiciário e, grifa-se, com maior celeridade e menos custos ao usuário.

Estando as Serventias Extrajudiciais de Tabelionato de Registro, como o Judiciário, sujeitos à fiscalização do Conselho Nacional de Justiça, deve-se entender que também estão servidas por profissionais do direito em paridade intelectual e de conhecimento, como os demais Serventuários da Justiça.

Podemos concluir, assim, que o procedimento da usucapião pela via administrativa é plenamente vantajoso para o interessado, para o Judiciário e para a sociedade de uma forma geral, vez que atende os interesses do usucapiente, desafoga os tribunais e contribui para uma prestação jurisdicional mais efetiva em demandas diversas, além de implementar agilidade para a regularização fundiária no território brasileiro.

CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou uma análise do procedimento extrajudicial da usucapião como alternativa para melhor atender o interesse do usucapiente e da sociedade em geral. A usucapião extrajudicial, inovação trazida pelo Código de Processo Civil, que inseriu a disciplina do procedimento na Lei de Registros Públicos, também foi estudada como parte de um contexto maior da tendência de desjudicialização, cujo escopo principal é imprimir maior celeridade à solução dos conflitos de interesse, antes reservada estritamente ao âmbito judicial.

De um modo geral, a usucapião tem como pressuposto o exercício da posse por parte daquele que não é ainda proprietário, mas que bem desempenha, por certo tempo e sem oposição, os deveres inerentes à propriedade.

Esse cumprimento de deveres, negligenciados pelo proprietário, possui reflexos na sociedade como um todo, que se beneficia pelo atendimento da função social da propriedade. Isso porque a ociosidade do bem, principalmente de um bem imóvel, não gera riqueza e nem sequer proporciona a fruição de qualquer direito advindo da propriedade, de que se sobressai o uso, que o possuidor, então, exercita de forma útil.

Nesse sentido, o estudo revelou que o procedimento da usucapião extrajudicial, ao ser franqueado ao possuidor como alternativa a um processo judicial bem mais moroso e difícil, acaba por contemplar não só o princípio da função social da propriedade, como outros, constitucionalmente previstos, como os da razoável duração do processo e da celeridade de sua tramitação. Constatou-se, ademais, que a inovação legislativa, ao perseguir tal desiderato, não ousou desprezar o princípio da segurança jurídica, pilar de sustentação do ordenamento jurídico.

Ao analisar o instituto da usucapião como uma das formas de aquisição da propriedade, revelou-se que sua excepcionalidade decorre de características que a justificam como forma de aquisição originária. Tais características ditam o estabelecimento dos requisitos para que haja o reconhecimento da usucapião, seja judicial, seja extrajudicialmente.

Destarte, havendo a comprovação documental dos requisitos legalmente prescritos e na ausência de litígio, impõe-se o procedimento extrajudicial de usucapião como alternativa plenamente viável, uma vez que a verificação do preenchimento dos requisitos é levada a efeito tanto pelo Tabelião de Notas, quanto pelo Oficial de Registro de Imóveis.

A pesquisa bibliográfica e a análise do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos evidenciaram que a inovação é contribuição salutar no contexto maior da desjudicialização. Ao discorrer sobre esta tendência, verificou-se que a instituição do procedimento extrajudicial de usucapião veio na esteira do êxito obtido por outros procedimentos já consagrados na via extrajudicial, de que são exemplos os inventários, as partilhas, as separações e os divórcios consensuais.

Esses procedimentos já comprovaram a contribuição dos serviços extrajudiciais, prognosticando que a alternativa de reconhecimento da usucapião pelo Serviço de Registro de Imóveis se tornará opção ágil e eficaz.

Dada a novidade e a relevância da previsão ora introduzida, pelo Código de Processo Civil de 2015, na Lei de Registros Públicos, o estudo empreendeu à sua leitura e interpretação sistemáticas, de que se extraiu a justeza com que foi previsto o procedimento extrajudicial da usucapião, vez que plenamente resguardada a segurança jurídica e a garantia do direito de propriedade, uma vez que inafastável a existência de consensualidade para que haja o reconhecimento pela via extrajudicial.

Quanto a tal ponto, a ser provado pela presença da assinatura dos prováveis interessados, levanta-se uma ligeira crítica, mas que, afinal, só há de ser plenamente refutada na medida em que a alternativa seja exercitada pelos interessados.

Dessa forma, o trabalho resultou em apontamento inicial para o estudo do procedimento extrajudicial da usucapião. Isso porque o ineditismo de sua instituição ainda não permite a inferência de sua perfeita eficácia, mais permite afirmar, desde logo, ser uma real contribuição legislativa no contexto do ordenamento jurídico pátrio, na direção de seu aprimoramento como veículo de justiça mais célere e efetiva, no atendimento dos interesses dos cidadãos, individualmente considerados, assim como na promoção de um maior bem estar geral.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. 39. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

CAPPELLETTI, Maro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/2207246/acesso-a-justica---mauro-cappelletti-pdf>, acesso em 15 de setembro de 2017.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. **A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas.** Conteudo Juridico, Brasília-DF: mar. 2010. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.26160&seo=1>>. Acesso em: 25 fev. 2017.

COSTA, Valestam Milhomem. **A atividade notarial, o inventário, o divórcio e a separação administrativos.** Disponível em <http://conteudojuridico.com.br/index.php?artigos&ver=2.49181>, acesso em 31 de agosto de 2017.

COSTA, Ricardo Alberto Santos. **A sociedade por quotas unipessoal no direito português.** Coimbra: Almedina, 2002.

CURIA, Luiz Roberto; CESPEDIZ, Livia; DIAS DA ROCHA, Fabiano. **Vade Mecum Saraiva / Obra coletiva de Autoria da Editora Saraiva com a colaboração de:** 21. Ed. Atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2016.

DERANI, Cristiane. **A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da “função social”.** In: Revista de Direito Ambiental. São Paulo: RT, jul-set 2002, vl. 27, p63. Disponível em <http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>, acesso em 6 de maio de 2017.

DUARTE, Francisco Carlos. **Direito e justiça.** In: XIX Conferencia Nacional de Advogados aprova teses sobre reforma da justiça. Disponível em: <http://www.tribunapr.com.br/noticias/xix-conferencia-nacional-de-advogados-aprova-teses-sobre-reforma-da-justica/>, acesso em 27 de maio de 2017.

ELDEBS, Martha. **Legislação notarial e de registros públicos para concursos.** Salvador: Ed. Juspodivm, 2015.

FIUZA, Cesar. **Direito Civil: Curso completo.** 12. Ed. Revista, atualizada e ampliada. – Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GRINOVER, Ada Pellegrini. **A conciliação extrajudicial no quadro participativo.** In: participação e processo. São Paulo: Revista dos tribunais. 1998. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21, acesso em 27 de maio de 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** Rio de Janeiro: Forense, 1999.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado, volume 2.** São Paulo: Saraiva, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas..** 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

JUNIOR, Claudio Habermann. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC.** Leme/SP. Habermann Editora. São Paulo. 2016.

MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a constituição de 1988.** Imprensa. São Paulo. Malheiros, 1999. Disponível em <http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:rededevirtual.bibliotecas:livro:1999;000215149>, acesso em 06 de abril de 2017.

MODANEZE, Jussara Citroni. **A usucapião extrajudicial.** Jornal Carta Forense, São Paulo-SP: 02 abr. 2015. Disponível em: < <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/a-usucapiao-extrajudicial/15184>>. Acesso em: 25 de fevereiro de 2017.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. v.1.2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

ROSA, Karin Regina Rick. **Adequada atribuição de competência aos notários**. Escrituras Públicas – Separação, divórcio, inventário e partilha consensuais: análise civil, processual civil, tributária e notarial – São Paulo: Editora revista dos tribunais, 2007. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/print.php?content=2.49181>, acesso em 27 de maio de 2017.

TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil: volume único**. 1. ed. São Paulo: Método, 2011.

THEODORO JUNIOR, Humberto. Dierle Nunes. Alexandre Melo Franco Bahia. Flávio Quinaud Pedron. **Novo CPC Fundamentos e Sistematização**. 2ª ed. rev. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2015. pg. 19.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. **A Escritura Pública decorrente da lei 11.441/07 e seu registro. Novo Direito Imobiliário e registral** – São Paulo: Quartier Latin, 2008.