

UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
RAÍSSA MORA

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE ACORDO COM O
NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL: A importância dos cartórios
extrajudiciais para celeridade nos processos de Usucapião.**

Taubaté - SP
2020

RAÍSSA MORA

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE ACORDO COM O
NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL: A importância dos cartórios
extrajudiciais para celeridade nos processos de Usucapião.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao curso de Direito da Universidade de
Taubaté, como parte dos requisitos exigidos
para conclusão do Curso de Bacharel em
Direito.

Orientador: Prof. Me. ____

**TAUBATÉ – SP
2020**

Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBi
Grupo Especial de Tratamento da Informação – GETI
Universidade de Taubaté

M827d Mora, Raíssa

A desjudicialização do usucapião de acordo com o novo Código de processo : e a importância dos cartórios extrajudiciais para celeridade nos processos de usucapião / Raíssa Mora -- 2020.

70 f.

Monografia (graduação) – Universidade de Taubaté, Departamento de Ciências Jurídicas, 2020.

Orientação: Prof. Dr. Junior Alexandre Moreira Pinto, Departamento de Ciências Jurídicas.

1. Usucapião - Brasil. 2. Brasil. [Código de Processo Civil (2015)]. 3. Desjudicialização. 4. Serventia extrajudicial. I. Universidade de Taubaté. II. Título.

CDU 347.232.4(81)

RAÍSSA MORA

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO DE ACORDO COM O
NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL: A importância dos serventia
extrajudiciais para celeridade nos processos de Usucapião.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao curso de Direito da Universidade de
Taubaté, como parte dos requisitos exigidos
para conclusão do Curso de Bacharel em
Direito.

Orientador: Prof. Me.____

Aprovada em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA

Prof.

Prof.

Prof.

Dedico este trabalho especialmente ao meu pequeno filho Lucas, que é a luz da minha vida, e aos meus pais Cida e Horácio que são os maiores incentivadores das realizações dos meus sonhos. Muito obrigada.

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento deste trabalho de conclusão de curso contou com a ajuda de diversas pessoas, e mesmo sendo difícil agradecer a todos que fazem parte da minha vida, agradeço primeiro de coração aos que estiveram comigo desde o primeiro instante.

Agradeço aos meus pais, sem eles com certeza eu não teria chegado até aqui, pois com todo carinho e preocupação sempre me incentivaram e lutaram ao meu lado para que eu não desistisse desse grande sonho. Gratidão a eles que com suas presenças e amor incondicional na minha vida, sempre lutaram por mim e essa monografia é a prova que o esforço deles na minha educação valeram a pena.

Agradeço ao meu pequeno filho, que é a minha alegria, minha luz da vida, minha grande motivação diária, a quem destino grande parte dos agradecimentos pois ele foi meu combustível nos dias de extremo cansaço.

Agradeço também ao meu irmão, Vinicius.

Agradeço aos meus primos Jonne e Luciana, grandes incentivadores nessa trajetória.

Agradeço ao meu orientador, Prof. Junior, pela paciência e aprendizado.

Agradeço aos funcionários do Departamento de Ciências Jurídicas da UnitaU que diretamente contribuíram para a conclusão desse trabalho.

E finalmente agradeço a Deus por me proporcionar a oportunidade de agradecer a todos que tornaram essa jornada mais leve, além de ter me dado uma família e um filho maravilhoso. Minha eterna gratidão a todos.

Justiça atrasada não é Justiça, senão injustiça qualificada e manifesta. Porque a dilação ilegal nas mãos do julgador contraria o direito das partes e, assim, as lesa no patrimônio, honra e liberdade. (Ruy Barbosa)

RESUMO

O novo Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105/2015) representou um grande marco para o ordenamento brasileiro, trazendo inúmeras novidades e alterações que rompem o modelo jurisdicional tradicional em busca da construção de uma sistemática mais célere e menos formalística. Dentre essas mudanças destaca-se a possibilidade de regulamentação administrativa, ou extrajudicial da usucapião de bens imóveis, do artigo 1071, do Novo Código de Processo Civil, alterou a redação do Capítulo III do Título V da Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973, acrescentando o artigo 216-A, que passou a permitir a realização do procedimento perante a serventia de Registro de Imóveis, com a devida representação de um advogado. Com a desjudicialização, o procedimento da usucapião notavelmente ganha maior rapidez, simplicidade e economia, além de impactar no descongestionamento do Poder Judiciário. Nesse sentido, o trabalho se justifica pela necessidade de exame crítico sobre o procedimento, realizando um exercício de hermenêutica e contextualização, que compreenda a importância dessa alteração à luz do princípio constitucional de acesso à justiça. Objetiva o autor, reconhecer os aspectos positivos da desjudicialização e dos procedimentos para convalidação extrajudicial da declaração da usucapião, em especial no que diz respeito à celeridade processual, e também apresentar e superar as críticas levantadas pela doutrina clássica.

Palavras chave: Usucapião. Código de Processo Civil. Desjudicialização. Serventia extrajudicial. Administrativo.

ABSTRACT

The new Civil Procedure Code of 2015 (Law 13.105 / 2015) represented a major milestone for Brazilian law, bringing numerous innovations and changes that break the traditional jurisdictional model in search of building a faster and less formalistic system. Among these changes, the possibility of administrative or extrajudicial regulation of the adverse possession of real estate, of article 1071, of the New Civil Procedure Code, changed the wording of Chapter III of Title V of Law 6015, of December 31, 1973, adding article 216-A, which now allows the procedure to be carried out before the Real Estate Registry Office, with the due representation of a lawyer. With dejudicialization, the Adverse possession procedure notably gains greater speed, simplicity and economy, in addition to impacting the decongestion of the Judiciary. In this sense, the work is justified by the need for a critical examination of the procedure, carrying out an exercise in hermeneutics and contextualization, which understands the importance of this change in light of the constitutional principle of access to justice. The author's objective is to recognize the positive aspects of judicialization and the procedures for extrajudicial validation of the declaration of adverse possession, especially with regard to procedural speed, and also to present and overcome the criticisms raised by classical doctrine.

Keywords: Adverse possession. Civil Procedure Code. Judicialization. Extrajudicial registry office. Administrative.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1. DA USUCAPIÃO	11
1.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO	11
1.2 APONTAMENTOS HISTORICOS DA USUCAPIÃO	13
1.2.1 HISTÓRIA DA USUCAPIÃO NO BRASIL	17
2 DOS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO	20
2.1 <i>RES HABILIS</i>	20
2.2 DECURSO DE TEMPO	22
2.3 POSSE E <i>ANIMUS DOMINI</i>	25
3 DAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO	28
3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA	28
3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA	30
3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA	32
3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL	34
3.5 USUCAPIÃO DE CONJUGE OU COMPANHEIRO ABANDONADO	35
4. A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	38
4.1 CAUSAS DA DESJUDICIALIZAÇÃO	38
4.2 IMPORTANCIA DOS SERVENTIAS DE REGISTROS PUBLICOS DE IMÓVEIS	41
4.3 VANTAGENS DA DESJUDICIALIZAÇÃO	44
5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	47
5.1 INFLUÊNCIAS DO DIREITO COMPARADO	49
5.2 REQUISITOS E PROCEDIMENTOS NO CPC/15	50
5.2.1 ATA NOTARIAL	52
5.2.4. JUSTO TÍTULO	58
5.2.5 PROCEDIMENTOS FINAIS	58
CONCLUSÃO	62
REFERÊNCIAS	63

INTRODUÇÃO

A Lei 13.105 de 16 de Março de 2015, que instituiu o novo Código de Processo Civil trouxe inúmeras inovações e reformulações para o campo civilista do Direito Brasileiro, em especial no que diz respeito ao reconhecimento das tendências modernas de rompimento da sistemática tradicional. A busca por celeridade processual e a inclusão de outras formas de composição de conflitos ficou expressa em diversos procedimentos como, por exemplo, a usucapião de bens imóveis, que é o tema central deste trabalho.

O então procedimento demorado e burocrático que envolvia a aquisição de propriedade imobiliária por via da usucapião, ganha a possibilidade de ser executado por meio de procedimento administrativo, como disciplinou o novo art. 1.071, que alterou a redação do art. 216-A, das Leis de Registros Públicos, permitindo a regularização de diversas modalidades de usucapião (exceto a regularização fundiária de interesse social).

Esse novo cenário, contudo, trouxe bastante discussão na doutrina civilista, sendo que, de um lado, acredita-se que a desjudicialização contribui para a celeridade e dasafogamento do judiciário, bem como também tem impactos positivos sobre o acesso à justiça, ao passo que os procedimentos administrativos, via de regra, trazem menor burocracia. Essa eficácia, contudo, foi estranhada em primeiro momento, posto que, inaugura uma possibilidade nunca antes reconhecida no Direito brasileiro.

Ao recepcionar o procedimento do usucapião extrajudicial, isso é, de permitir a regularização da aquisição da propriedade, por meio de procedimento administrativo, por meio da ação do Tabelionato de Notas e da Serventia de Registro de Imóveis, o legislador, de certa forma, passou a reconhecer que o procedimento deve ser simplificado, não sendo exigível tamanha complexidade que demande a atuação do poder judiciário. Dessa forma, cumpre este trabalho, da necessidade de averiguar o instituto da usucapião, a fim de convalidar a pesquisa.

Posto isso, optou-se pela realização de uma pesquisa descritiva, através de um levantamento bibliográfico, que consiga explorar a temática em suas diversas nuances, bem como, permite ao pesquisador confrontar os dados coletados para reconhecer a sua importância no contexto contemporâneo do direito.

Didaticamente o trabalho se divide em 5 capítulos, que ainda se divide em duas partes. A primeira metade do trabalho, busca reconhecer o instituto da usucapião em todas as suas particularidades. Assim o primeiro capítulo realiza um levantamento sobre a formalização da usucapião, conceituando e apresentando sua natureza jurídica, bem como, percorre a história do instituto, desde o seu primórdio, até a sua chegada em território nacional.

O segundo capítulo destina-se a reconhecer os requisitos necessários para o perfazimento do direito de aquisição da propriedade, sendo eles a necessidade da coisa hábil, ou *res habilis*, do decurso de tempo, e da posse, ou *animus domini*. Com isso, é possível seguir os estudos acerca das modalidades de usucapião reconhecidas pelo Código Civil brasileiro, bem como a Constituição Federal de 1988, o que se faz, por meio do capítulo terceiro, que apresenta, com maior profundidade a usucapião extraordinária, a ordinária, as modalidades da usucapião especial (urbana e rural), e ainda algumas pontuações acerca da usucapião de cônjuges ou companheiro abandonados.

Já o segundo bloco do trabalho, tem o condão de confrontar a inovação legislativa da desjudicialização da usucapião, dividindo-se no capítulo 4, sobre as técnicas de desjudicialização, justificando a necessidade de adoção de alternativas ao sistema judiciário, e no último capítulo trata em especial sobre a usucapião extrajudicial apresentando as influências, requisitos e as expectativas com relação a este procedimento.

1. DA USUCAPIÃO

Para adentrar a proposta discursiva do presente trabalho é necessário fazer um estudo exploratório sobre o instituto da usucapião, reconhecendo assim, suas origens históricas, conceituação, e natureza jurídica. Desta forma, buscamos fomentar as bases para discussão da desjudicialização da usucapião.

1.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DA USUCAPIÃO

Segundo o dicionário Aurélio da língua Portuguesa, o instituto da usucapião pode ser entendido como o “modo de adquirir bem móvel ou imóvel pela posse pacífica e ininterrupta desta, por certo tempo.”¹. Muito embora esse entendimento possa nos dar um caminho inicial para compreensão do instituto, verdade é que a conceituação jurídica do mesmo vai muito além do que explicitado acima.

A usucapião se trata de uma forma de aquisição de propriedade pelo exercício de posse, sendo que, em sua origem, trata-se de uma forma de regularizar a situação de determinada propriedade privada. Sarmento² observa não se tratar de uma forma de agressão ao direito de propriedade de outrem, mas em verdade a defesa da posse, de fato, em detrimento do domínio.

Rocha Filho defende que a usucapião deve ser observada como uma forma particular e incontestável de adquirir o domínio, sendo que o lapso temporal definido na legislação deve ser empregado como forma de reconhecimento sobre o exercício da posse continuada. Essa definição vai de encontro com aquela realizada por Bevilacqua que a define como “aquisição do domínio pela posse prolongada”.

Muito embora cada autor possua uma definição própria, um ponto em comum é a necessidade de dois elementos fundamentais, quais sejam o tempo e a posse, sendo fundantes à usucapião. Sobre o Tema observa Gonçalves que:

¹ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Miniaurélio Século XXI Escolar: O minidicionário da língua portuguesa. 4ª ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2000, p. 698

² SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas modalidades. In. EMERJ. Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros [posse, tempo e coisa hábil] são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária³.

Com a redação do Art. 1.238 do Código Civil, temos o modo de aquisição da propriedade imobiliária, *in verbis*:

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

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

Contudo é importante observar que a usucapião não está somente atrelada a propriedade imóvel, mas em verdade ao direito real, assim, por exemplo, assim o Código Civil de 2002 também disciplina entre os artigos 1260 a 1262. Com efeito o art. 1260, *in verbis*:

Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Para Costa a doutrina vem compreendendo dois fundamentos em defesa da usucapião, sendo eles os objetivos e os subjetivos. Com relação os fundamentos subjetivos o autor sustenta que a usucapião advém de uma renúncia presumida do titular do direito real, ou seja, dado a omissão ou negligencia de um titular com sua propriedade é possível presumir que a propriedade de determinado bem pouco importa, o que se consolida com o lapso temporal exigido na lei. Por outro lado, o fundamento objetivo advém do reconhecimento de um direito social, representando a garantia da segurança sobre o direito real⁴.

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro V: direito das coisas. 14^a ed. Ver. São Paulo: Saraiva, 2019. p.256

⁴ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrinas e jurisprudência. Rev. Inf. legisl. Brasília, ano 35, n. 143, jul./set. 1999, pp. 321-334

Destarte, uma vez reconhecido o direito à usucapião, é proferida sentença de natureza declaratória, reconhecendo a relação jurídica de domínio de fato. Nesse sentido a ementa do Recurso especial n. 118.360-SP (1997/0007988-0), de relatoria do Ministro Vasco Della Giustina observa que não há de se falar em natureza jurídica constitutiva posto que não se discute o direito de posse, pois essa já existe, mas tão somente declarar o reconhecimento da situação, com efeito *erga omnes*, e com efeitos *ex tunc* desde a consumação da prescrição aquisitiva.

É importante fazer essa observação como exercício da hermenêutica jurídica, de forma que se traga uma visão do real alcance de uma lei positiva. Assim sendo, as conceituações aqui realizadas devem ser observadas dentro das concepções históricas e da evolução do direito civil⁵, realizadas a seguir.

1.2 APONTAMENTOS HISTORICOS DA USUCAPIÃO

A origem histórica do instituto da usucapião é um ponto bastante controverso dentro da doutrina histórico-civilista. Parte dos autores defendem que a origem da usucapião se dá na Grécia Antiga, justificando o posicionamento unicamente nas linhas gerais escritas por Platão, em seu livro “A República de Platão”⁶. Por outro lado, o consenso geral, acredita que a usucapião nasce no Direito Romano, através das Leis das XII Tábuas. Para Oliveira⁷:

[...] pois que no Livro dos Juizes, Cap. 11, versículo 26, se encontra que Jefe o alegara em favor dos hebreus, contra os amonitas, por haverem aqueles, habitado o país de Hesebon e suas cidades, por mais de duzentos anos, sem qualquer oposição. [...] Entre os romanos, por sua vez, remonta ela a épocas antiquíssimas. [...] Era, em linhas gerais, um modo de adquirir, pela posse a título de proprietário e de boa fé, prolongada sem interrupção pelo tempo legal, não só a propriedade, mas as servidões, a enfiteuse e a superfície, além de, na época clássica, o direito de hereditariedade e a manus [...].

⁵ SANTOS, Carlos Maximiliano dos. *Hermenêutica e aplicação do Direito*. 21ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

⁶ MEIRA, Silvio. *Aquisição da propriedade pelo usucapião*. *Rev. inf. legisl.* Brasília, ano 22, n. 88, out./dez.1985, pp.195-228

⁷ OLIVEIRA, 1896, p. 24, apud.: RODRIGUES, Rivaldo Jesus. *Da usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro do século XXI*. Dissertação [Mestrado] Programa de pós-graduação em sociedade, tecnologia e meio ambiente do Centro universitário de Anápolis. 90 fls. Anápolis, GO, 2014.

Fato é que de sua origem para os tempos atuais o instituto teve consideráveis alterações, principalmente com relação ao seu conceito, dado a necessidade constante de revisão crítica e interpretativa da construção da realidade social em detrimento dos fatores históricos, assim também o foi com a transferência de preceitos jurídicos herdados da Grécia. Dessa forma, se torna de suma importância uma análise retroativa da usucapião, exercendo, na visão de Cordeiro⁸, a análise do passado na primordial função de construir o futuro.

Muito embora a usucapião só venha a ser definida em lei durante o império Justiniano, é preciso observar que essa é uma das formas mais antigas de aquisição de propriedade. Ensina Rodrigues que a palavra usucapião tem origem no latim, pelo prefixo “uso” que significa “pelo uso”, e “*capere*”, que significa “adquirir” ou “tomar”, assim, podemos entender usucapião significa tomar pelo uso. Segundo o próprio autor pode ser o Direito Romano quem nos traga a primeira delimitação do instituto, em especial pelos trabalhos de Eneu Domício Ulpiano, importante jurista romano, que definiu a usucapião enquanto a forma de aquisição do domínio de uma propriedade privada, ou de outro direito real, pela posse continuada, num lapso de tempo de dois anos ou mais⁹.

Outro fato importante diz respeito à extensão da ideia, que como lembra Rocha Filho¹⁰ o título era inicialmente destinado apenas àqueles que detinham o direito fundamental do “*Jus Civile*”, ou seja, apenas cidadãos romanos excluindo a possibilidade de aquisição da propriedade por parte de estrangeiros. Essa situação resultou na baixa difusão do instituto, sendo que a aquisição de bens era, de forma mais comum, exercida pela “*mancipatio*” e “*traditio*”, respectivamente para coisas moveis e imóveis.

Aos estrangeiros, a proteção da propriedade adquirida, somente acontece durante o reinado do imperador Teodósio II, com a criação do “*prae scriptio longi temporis*”, que muito embora não tivesse um efeito de regulamentação da propriedade, poderia ser utilizado enquanto remédio processual, caso houvesse reivindicação por parte do proprietário de fato. Assim, ambos os institutos,

⁸ CORDEIRO, Carlos Jose. Usucapião Especial Urbano Coletivo. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.

⁹ RODRIGUES, op.cit. 2014.

¹⁰ ROCHA FILHO, Almir Porto da. Usucapião. R. C. pol., Rio de Janeiro, ano 28, n. 1, pp. 47-88, jan./abr. 1985.

“*usucapio*” e “*prae scriptio longi temporis*” coexistiram no Direito Romano por um grande período, sendo unificado em 531 d.C, durante a Era Justiniana.

Com a definição do instituto mediante as Leis das IV Tábuas¹¹, a usucapião passa integrar um ordenamento jurídico de fato, destinado a resguardar a forma de aquisição da propriedade, pela concessão de um título justo e de boa fé, sendo o lapso temporal de 1 ano, para os bens móveis e 2 anos para os bens imóveis. Esse instrumento legislativo é de grande importância para o desenvolvimento histórico da usucapião, até mesmo, no sentido da origem do termo, onde o “uso”, remete ao “*usus auctoritas*”. Segundo Alves, é importante mencionar que nos primeiros momentos o uso de violência era pouco importante para aderência da propriedade, sendo reconhecida pela “*Lex Iuliae*” e a “*Lex Plautia*”, sendo substituída posteriormente pela “*Lex Scribona*”¹².

É importante rememorar que a necessidade de proteção da propriedade imóvel nem sempre fora um fato de grande relevância dado que em civilizações mais antigas a terra possuía um conceito coletivo e somente com o nascimento do conceito de propriedade privada que se faz necessário o desenvolvimento de uma norma destinada a proteção possessória. Nesse sentido, Silva observa que:

Como é difícil saber o momento em que surge a primeira forma de propriedade, na época romana sobrepunha à visão individualista da propriedade, em que pesem tenha existido duas formas de propriedade coletiva, a saber: a da gens e da família. De gens, atribuía a cada pessoa uma gleba. De acordo com esta visão, poderia o proprietário fazer uso do seu bem do modo que lhe conviesse, podendo destruí-lo, deixando-o improdutivo, sem ter que se preocupar com outra coisa a não ser com seus interesses particulares¹³.

Dessa forma, o Direito Romano tem importante representação no desenvolvimento de uma noção preliminar do direito de propriedade pós-período de coletivização, em especial com a edição do Corpus Júris Civilis, que inclusive traz grandes inspirações para os regramentos jurídico-civis da contemporaneidade. Contudo, o crescimento da civilização e o fortalecimento de outros estados na

¹¹ “Tab. VI- 5. Usus auctoritas fundi biennium, caeterarum retum annuus usus esto.” In. MEIRA, Silvio. Aquisição da propriedade pelo usucapião. Rev. inf. legisl. Brasília, ano 22, n. 88, out./dez.1985, pp.195-228, p. 196.

¹² ALVES, José Carlos Moreira. Evolução Histórica. Rio de Janeiro, 1985.

¹³ SILVA, Heverton Caetano da. Considerações acerca da usucapião: a usucapião extraordinária. Monografia [bacharelado]. Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR, 2009

Europa, dão um caminho diferente à evolução Romana, trazendo uma concepção de propriedade que vai reger durante toda a Idade Média.

A propriedade no sistema feudal tem grande influência das invasões bárbaras germanas no Império Romano, emergindo uma lógica de proteção e preservação da propriedade, na qual existiam apenas duas figuras: o senhor feudal, proprietário de todas as terras por direito sucessório, e os vassalos, que usufruíam desta, produzindo para a coroa em troca de proteção. Os efeitos desse sistema resultaram numa lógica de exploração contínua dos camponeses em detrimento dos senhores da terra, somente sendo rompida através de inúmeras revoltas que culminaram na Revolução Francesa em 1789.

Como destaca Chauí o movimento social que surge nesse período é fundamentalmente baseado na expectativa burguesa e na necessidade de dominação dessa classe, que com o crescimento das práticas mercantilistas e da produção necessitavam a limitação do poder absolutista, que interferia no processo de acumulação de capital e proporcionalmente impedia o nascimento do capitalismo¹⁴. Assim, a participação preliminar da burguesia nesse processo se dá na construção de alianças com aos movimentos sociais e as lutas revolucionárias, a fim de consolidar o seu próprio poder. Essa visão é compartilhada por Bigoto¹⁵, que bem observa que:

[...] fica claro a intenção da burguesia em manipular o povo contra o regime utilizando-se dos ideais iluministas e da literatura dos subliteratos. Para Darnton (1987), esse grupo de filósofos de segundo escalão, editores piratas e livreiros clandestinos teve papel decisivo na queda do Antigo Regime. Tal grupo constituiu o submundo literário: filósofos falidos ou "Rousseaus de sarjeta". Esses escritores estavam em busca de dinheiro, porém, eles foram verdadeiros propagadores do descontentamento da ordem vigente do século XVIII. Os recursos usados eram a sátira e os boatos em torno da Corte, sempre desmoralizando o rei. Eles atacavam as instituições oficiais, as quais eram responsáveis pela miséria do povo francês, assim a Revolução Francesa foi sendo desencadeada pelo descontentamento da população carente.

Após a revolução francesa e a consequente expansão do Estado Capitalista, a propriedade privada volta a recepcionar as ideias de propriedade privada como as

¹⁴ CHAUI, Marilena. Convite a filosofia. São Paulo: Ática, 2000.

¹⁵ BIGOTO, Benedito Marcos. A participação da burguesia francesa nas revoluções e movimentos sociais contemporâneos. Revista Científica UNAR, Araras (SP), v.15, n.2, p.67-85, 2017, p. 71.

que haviam se difundido durante o império Romano, impactando diretamente sobre as formas de aquisição desta. Um exemplo é o Código de Napoleão de 1804, que passava a normatizar a propriedade em seu uso, gozo, e disposição de forma absoluta. Sendo logo confrontadas pelos movimentos socialistas, comunistas e anárquicos, que também emergiram como idealismo de uma sociedade mais justa.

Para Silva¹⁶ foram justamente esses movimentos socialistas quem tiveram uma importante função de regularizar a propriedade, sendo que sua contraposição a ideia de propriedade individual, bem como da propriedade privada dos meios de produção, repercutiu pela sociedade da época, impondo ao Estado, a necessidade conciliar as teorias socialistas e individualistas resultando numa limitação a disposição absoluta por meio da chamada função social da propriedade. E é justamente a função social da propriedade o ponto chave para a construção da narrativa do presente trabalho, como veremos adiante, contudo, é necessário ainda observar a construção histórica da usucapião em território nacional.

1.2.1 HISTÓRIA DA USUCAPIÃO NO BRASIL

No Brasil a concepção de propriedade nasce com a chegada dos Portugueses e a necessidade de dominação da terra como garantia da não exploração por outros países. Pontualmente, Meira observa que a imensidão do território brasileiro e a necessidade de ocupação portuguesa trazem grandes problemas relacionados à terra que perduram até os dias atuais, marcados pela imensa desigualdade social que afeta o país¹⁷. Para Lamburgini:

A forma como se configurou a apropriação privada da terra, do período colonial, em especial a partir de 1530, determinou a estrutura agrária que se manteve nos períodos subsequentes. O regime de sesmaria, de posses, passando pelo período republicano até o Estatuto da Terra em 1964 mantiveram o elemento estrutural de concentração 'censitária' de apossamento e apropriação da terra, em alusão ao voto no período imperial quando o critério de renda uma das determinantes ao exercício do direito de voto. **A relação da propriedade pública e privada se evidenciou como elemento determinante na maioria dos conflitos que envolvem a questão da terra a origem do apossamento por aqueles que não**

¹⁶ SILVA, op.cit. 2009.

¹⁷ MEIRA, op. cit. 1985.

contemplados por sesmarias ou benesses no período republicado e no período militar até 1985¹⁸. (grifo nosso)

A expansão do domínio do território brasileiro acompanha em certo grau o desenvolvimento do direito luso, sendo assim, há relevância das ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, disciplinando que a forma de aquisição da propriedade se dava unicamente por meio da prescrição imemorial, tendo em vista que as terras pertenciam exclusivamente à Coroa Portuguesa.

Somente em 1850, por meio da criação da chamada Lei da Terra é que a posse passou a ser legitimada, havendo de ser cumpridas as obrigações de cultivo e moradia¹⁹. Muito embora não se trate propriamente da usucapião, Meira defende que esse instrumento legislativo foi de grande importância, tanto por trazer essa espécie de usucapião pro labore, quanto para regulamentar a questão das terras devolutas, que passaram a ser adquiridas apenas por título de compra, mas também passíveis de usucapir desde que por posse pacífica e mansa, durante cinco anos antes da medição ou dez anos após a medição²⁰.

Em janeiro de 1916 tem-se a promulgação do Código dos Estados Unidos do Brasil, que também trouxe consigo muitas aspirações das ordenações Filipinas, contudo, demarca um momento de maior reconhecimento do instituto da usucapião em território nacional, definindo duas hipóteses de usucapião, sendo elas a ordinária e a extraordinária.

O requisito da boa-fé, até então indispensável para a caracterização da usucapião passa a ser dispensável quando diante da modalidade extraordinária, sendo regulamentada pelo art. 550 do CC/16, tendo como requisito o tempo de 30 anos ininterruptos, e sem oposição de posse. Cumpre mencionar que a Lei 2.437/55 reduziu para 20 anos o tempo mínimo.

É importante notar que muito embora o Código Civil tenha sido um importante instrumento de regularização do ordenamento jurídico com relação a propriedade privada, Silva acentua que o Código Civil de 1916 foi omissivo com relação a proibição do exercício de propriedade de forma contrária ao interesse coletivo,

¹⁸ LAMBURGINI, Wellington José. A propriedade privada e o regime de terras no Brasil: apontamentos sobre a forma jurídica de apropriação. Monografia [bacharelado]. 83 fls. Curso de Direito da Fundação Universidade Federal de Rondônia. Cocal, RO, 2018, p. 33.

¹⁹ DIAS, Fábio Henrique Di Lallo. Usucapião da propriedade imaterial. Dissertação [Mestrado]. 135 fls. Departamento de Direito Civil da Universidade de São Paulo, USP. São Paulo, SP, 2010.

²⁰ MEIRA, op.cit., 1985, p. 203.

sendo que, a concepção de função social, de fato, só se solidifica no ordenamento pátrio com a promulgação da Constituição Federal 1934, que passou a entender a função social da propriedade. Por sua vez, a Constituição de 1946, trouxe a condicionante do bem estar social e a diferenciação entre solo urbano e rural²¹.

Muito embora as especificidades acerca da usucapião na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002 sejam observadas de maneira mais completa nos capítulos seguintes, vale dizer que, a partir da promulgação da Carta Cidadã, teve um grande papel na regulamentação do solo urbano ordenando e também na criação de um novo conceito sobre a posse garantindo maior autonomia em relação à propriedade.

Já o Código de Processo Civil 2002, dedicou-se a matéria da usucapião com maior propriedade, trazendo para o campo civilista a dinâmica e a natureza social da posse construída a partir da CF/88.

Para Venosa, o dinamismo da usucapião nesta nova perspectiva contempla o instituto e sua legitimidade enquanto forma de aquisição legítima da propriedade, assim, mantém as hipóteses já previstas no código anterior, como a usucapião ordinária, a extraordinária e a especial urbana ou rural. Tais modalidades e desdobramentos, contudo, far-se-á em capítulo próprio, possibilitando o tratamento mais completo de cada conceito. Antes, contudo, faz-se necessário a conceituação dos requisitos para a usucapião em detrimento da nova legislação.

²¹ SILVA, op.cit., 2009.

2. DOS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO

Conforme os apontamentos realizados no capítulo anterior, é possível definir a usucapião como a forma de conversão da posse em propriedade, sendo que, sempre que possível, sem vícios. Dessa forma cabe ao sistema jurídico disciplinar sobre a convalidação do direito daquele que de fato usufruí e resguarda o bem, móvel ou imóvel, diante da omissão de quem, de fato, deveria fazê-lo.

Ao disciplinar sobre o instituto no novo Código Civil de 2002, o legislador optou por recepcionar as modalidades já previstas no antigo diploma, sendo eles a usucapião ordinária, a usucapião extraordinária as especiais, urbana e rural, e ainda a usucapião de cônjuge ou companheiro abandonado. Nesse sentido, antes de adentrar as especificidades, chama é preciso compreender algumas características comuns a todas as modalidades, que inclusive, são elementares a finalidade da usucapião.

Ensina Castro que para a consumação alguns requisitos são necessários, pontualmente o autor apresenta três modalidades de requisitos, quais sejam os pessoais, os reais e os formais. Os requisitos pessoais, são aqueles relacionados a capacidade civil do usucapiente, em conformidade com a disciplina esculpida no art. 5 do Código Civil de 2002, que segundo o autor, é possível que mesmo sendo preenchido os requisitos pessoais, há de se lembrar que alguns fatores podem influenciar no exercício do direito como nos casos em que haja situações familiares, obrigacionais, entre outras hipóteses que serão apresentadas futuramente. Já o requisito real diz respeito a res habilis, ou possibilidade de do bem ser usucapido, e as formais, dizem respeito ao lapso temporal e a posse²².

Observamos que esses requisitos são essenciais para todas as modalidades de usucapião, ademais, sendo que, no caso da usucapião originária ainda se faz necessário os requisitos de justo título e boa-fé. À fim de compreender mais profundamente cada um desses quesitos, passamos a analisados individualmente.

2.1 RES HABILIS

²² CASTRO, Guilherme Couto de. Direito Civil: Lições. 4ª ed. Niterói/RJ: Editora Impetus, 2011.

O primeiro requisito a ser analisado se refere ao requisito real, ou seja, à qualidade do bem. A coisa hábil (*res habilis*), ou coisa real na sua mais simples definição que o bem é passível de prescrição aquisitiva, não havendo qualquer impedimento legal quanto à possibilidade de ser usucapido. Trata-se, portanto, de um bem corpóreo e tangível, e que por força da legislação, não possua uma característica de impedimento que invalide a consumação da posse.

Nos ensinamentos de Venosa:

Tudo pode ser objeto de posse, como exposto no estudo do instituto, não estando fora do comércio, é suscetível de prescrição aquisitiva. Cuida-se da *res habilis*. Os bens fora de comércio, não podendo ser objeto de posse, não poderão ser adquiridos por usucapião. Os bens públicos, como regras gerais e por força da lei, não podem ser usucapidos²³.

No mesmo sentido Sarmiento²⁴ argumenta que apenas as coisas que podem ser inseridas no mercado são passíveis de sofrer a usucapião, dessa forma, não há de se falar em usucapião com relação a direitos pessoais, bens com cláusulas de inabilidade, bens indivisíveis, bens cujo proprietário seja incapaz, ou ainda bens de uso comum e especial, entre outros.

No caso dos bens imóveis, por exemplo, para que o objeto da usucapião seja válido, é necessário que os imóveis sejam individualizados, de forma que se possa apresentar as características exatas do bem tal como sua dimensão, forma, extensão. Nesse sentido Junco observa que, via de regra, essas imposições devam ser instruídas, dado que a posse *ad usucapien* depende da determinação de limites da coisa possuída, a jurisprudência tem admitido algumas hipóteses de usucapião de bens intangíveis, bem como algumas possibilidades de usucapião de compossuidores de imóveis, flexibilizando a necessidade de indivisibilidade do bem, tal como a usucapião coletiva²⁵.

O desenvolvimento de tecnologias e a facilidade do acesso ao mundo digital resultaram numa nova perspectiva para a sociedade, de forma que o direito necessitou se moldar a essa nova realidade. No entendimento de Almeida Júnior e Pimentel a propriedade tradicional, concepção que considerava apenas bem móveis

²³ VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Reais, vol. IV. 17ª ed. Editora Atlas: São Paulo, 2017.

²⁴ SARMENTO, op.cit., 2013.

²⁵ JUNCO, José Alexandre. Aspectos materiais da usucapião. In. Âmbito Jurídico. Abr. 2011. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/aspectos-materiais-e-atuais-da-usucapiao/>>. Acesso em 07 de jun. de 2020

e imóveis, foi superada pela fluidez da modernidade, aumentando consideravelmente os objetos passíveis de domínio²⁶. É o caso das linhas telefônicas que foram reconhecidas pelo Supremo Tribunal Federal por meio da Súmula 193 em 2014 que disciplina:

“O direito de uso da linha telefônica pode ser adquirido por usucapião”

Assim, vê-se que a limitação da *res habilis* está ligada a possibilidade ou não do bem ser possuído, sendo que, nos casos em que a apropriação se dê sob bens protegidos pela legislação, não haveremos de falar em direito à usucapião.

O segundo requisito fundamental diz respeito ao lapso temporal, dado que este se configura como a confirmação do exercício de posse prolongada, como veremos.

2.2 DECURSO DE TEMPO

Inicialmente, verificamos que cada modalidade de usucapião se dará pelo decurso de um prazo específico, assim, trataremos destes dentro das análises dos requisitos elementares, justificando a sua importância.

Como visto anteriormente, o decurso de tempo se trata de um requisito indispensável, representando um requisito formal para a confirmação do direito de usucapir. Nesse sentido, Rodrigues observa que o decurso do tempo se faz fundamental para a comprovação de posse, de forma que, ao estipular prazos específicos para cada modalidade, o legislador levou em consideração, tanto a necessidade de proteção do interesse público, como também o interesse particular²⁷.

Desse entendimento, podemos dizer que o espaço temporal é o elemento fundamental para verificar o exercício de posse sem oposição, correspondendo a consolidação da prescrição aquisitiva.

²⁶ ALMEIDA JÚNIOR, Jesualdo Eduardo de Oliveira; PIMENTEL, Cassiano de Araújo. A usucapião de domínios da internet. In. Revista dos Tribunais, Direito Virtual, v. 967, mai.2016.

²⁷ RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: direito das coisas. Vol. V. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

Importante lembrar que o decurso do tempo deve ser contabilizado por dias/anos e não por horas, sendo dado como prazo inicial o dia subsequente ao da posse, e que o possuidor conserve a propriedade até a data final estipulada em lei. O decurso do prazo guarda relação direta com o exercício da posse, como ensina Venosa:

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse **suficientemente prolongada** sob determinadas condições. (grifo nosso)

Ao utilizar a expressão suficiente prolongada, o autor evidencia o sentido do decurso do tempo, que por sua vez, deve estar em conformidade com as condições exigidas pela lei, ou seja, as condições de coisa hábil observadas anteriormente.

Pontualmente, nesse caso o lapso temporal pode irá importar visto que, desde pronto existe uma causa impeditiva a usucapião, como ficou claro no julgamento da Apelação Cível n. 10620110029571001 do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – IMÓVEL EM CONDOMÍNIO PRO INDIVISO – EXISTÊNCIA DE PROPRIETÁRIA INCAPAZ – PRESCRIÇÃO AQUISITIVA – IMPOSSIBILIDADE DE DECURSO – APROVEITAMENTO AOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Em se tratando de imóvel em condomínio pro indiviso com incapaz, é de se considerar a impossibilidade de decurso do prazo de prescrição aquisitiva em relação à proprietária incapaz aproveitada aos demais. (grifo nosso)²⁸.

Vê-se, portanto, que muito embora tenha transcorrido o prazo, que em tese consumaria a prescrição aquisitiva, o bem de propriedade de pessoa incapaz não pode ser adquirido por meio de usucapião.

Faz-se pertinente lembrar que a legislação traz uma diferenciação significativa entre os prazos definidos para bens móveis e imóveis, sendo o primeiro mais curto do que o segundo. Para Gomes essa diferenciação se justifica pela dificuldade de

²⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apelação Cível n. 10620110029571001. Relator Desemb. Alberto Diniz Júnior. Julgamento em 5 de jun. 2019. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/757340395/apelacao-civel-ac-10620110029571001-mg/inteiro-teor-757340469?ref=juris-tabs>>. Acesso em 07 de jun. 2020.

individualização de bens móveis, pela facilidade de circulação do mesmo, e ainda pelo ideário de que estes teriam menor valor econômico²⁹.

Nesse sentido, ensina Rangel que o legislador cível parte da premissa de que, no caso dos bens móveis, os proprietários teriam maior interesse em conservar a propriedade do mesmo, assim, a imposição de um lapso maior se justificaria como resguardo do interesse particular, isso fica ainda mais claro quando o legislador permite a redução do lapso temporal em detrimento dos requisitos exigidos para sua consumação. É o caso, por exemplo, da redução prevista no § único do art. 1230 do Código Civil de 2002, como bem observou a apelação Cível n. 0001805-55.2015.8.08.0004 do Estado de Espírito Santo:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. ART. 561 DO CPC. ÔNUS DA PROVA DO AUTOR. POSSE E ESBULHO POSSESSÓRIO. NÃO COMPROVAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRELIMINAR. INÉPCIA DA INICIAL. REJEITADA. POSSE COM ANIMUS DOMINI, MANSA E PACÍFICA. DECURSO DO PRAZO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

[...]

4. A usucapião é modalidade autônoma de aquisição de propriedade, distinta da transcrição, uma vez que a prescrição aquisitiva é modo originário de aquisição do domínio. Pode, por isso, ser alegado como defesa nos autos de qualquer ação, mormente na reivindicatória, como sói ocorrer na hipótese.

5. Comprovada por prova testemunhal a posse com *animus domini* pelo prazo de 10 anos e sem oposição, impõe-se o reconhecimento da usucapião extraordinária na lide reivindicatória.

6. A redução do prazo prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil, não se dá apenas no caso em que o usucapiente tenha estabelecido sua moradia habitual, mas também quando nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, como no presente caso em que a recorrida desenvolvia plantação.

7. Recurso desprovido. Acorda a Egrégia Segunda Câmara Cível, em conformidade da ata e notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, à unanimidade, conhecer dos recursos para lhes negar provimento. (grifo nosso)³⁰

²⁹ GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

³⁰ BRASIL. Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. Apelação Cível n. 0001805-55.2015.8.08.0004. Relator Desemb. José Paulo Calmon Nogueira da Gama. Julgamento em 26 de fev. 2019. Disponível em: <<https://tj-es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/762546432/apelacao-apl-18055520158080004?ref=serp>>. Acesso em 07 de jun. 2020.

Dessa forma, verifica-se que a importância do reconhecimento do tempo como elemento essencial da usucapião, nos permitindo seguir para o último requisito obrigatório, qual seja a posse. Com relação aos requisitos específicos à modalidade de usucapião ordinária (justo título e boa-fé) serão abordados no capítulo posterior, quando adentrarmos aos estudos das espécies de usucapião.

2.3 POSSE E ANIMUS DOMINI

A posse é de fato um dos requisitos mais importantes a serem analisados guardando íntima relação com a existência do instituto da usucapião.

Para Gonçalves, o entendimento sobre o direito possessório deve ser fundado do *ius possessionis*, que do Direito Romano, surge como uma forma de resguardar o domínio da propriedade que o cidadão romano tornava produtiva, portanto, uma proteção jurídica ao domínio que se tenha dado de forma mansa e pacífica por mais de ano e dia³¹. Essa definição difere-se do conceito de *jus possidendi*, onde o direito de posse é exercido de forma conjunta com a propriedade do bem, ou seja, a posse se torna o conteúdo do direito da propriedade, conquanto na *jus possessionis* não existe a necessidade de que o possuidor seja o proprietário, posto que o direito deverá resguardar o direito do possuidor quando cumprida algumas formalidades³².

É nesse sentido, que a posse para a usucapião deve ser desenvolvida através do que se chama *animus domini*, quando a natureza da posse se dá pela atitude positiva do possuidor, que exerce poder sobre a propriedade como se dele fosse de maneira mansa e pacífica. Nesse sentido, é válida a observação de Venosa sobre o tema:

Quando examinamos a posse, deve ser levada em conta sua natureza. Há modalidades de posse que não permitem a aquisição. O locatário ou o comodatário, por exemplo, que tem posse imediata, não possui com ânimo de dono. Somente poderá usucapir se houver modificação no ânimo da posse. Entende-se, destarte, não ser qualquer posse propiciadora do usucapião, ao menos o ordinário. Examina-se se existe posse ad usucapionem. A lei exige que a posse seja contínua e incontestada, pelo tempo determinado, com o ânimo de dono. Não pode o fato da posse ser clandestino, violento

³¹ GONÇALVEZ, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro 5: direito das coisas. 7ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

³² VENOSA, op.cit. 2017

ou precário. Para o período exigido é necessário não ter a posse sofrido impugnação. Desse modo, a natureza da posse *ad usucapionem* exclui a mera detenção³³.

Para dentro da doutrina civilista, o conceito de posse pode ser aplicado de inúmeras formas, a depender da contextualização e da abordagem que se toma, portanto, quando se fala em posse para a usucapião, não basta o exercício continuado da posse, mas também a vocação do possuidor, que tratar o bem como seu, ou seja, o exame aqui é do aspecto psíquico (intenção) do usucapiente, sendo que a falta desse elemento não configuraria a possibilidade de adquirir a propriedade futuramente.

Eis uma distinção muito clara entre a posse exercida por um usucapiente e por um locatário, por exemplo, nos último caso, muito embora exista o domínio de fato da propriedade, a posse não prescinde de uma atividade ativa, mas acontece por vontade do proprietário, ou seja, trata-se de um possuidor a título precário, tal qual os comodatários e usufrutuários, conquanto no caso do usucapiente, a posse é exercida sem interferência e de forma autônoma.

Outro fator relevante aqui, diz respeito à necessidade do exercício de posse justa, pacífica e mansa, e continuada, valendo fazer algumas constatações acerca de cada um desses elementos que formam a posse *ad usucapionem*.

A posse justa é aquela que não viola o Direito, ou seja, se dá em conformidade com o ordenamento jurídico e, portanto, não prescinde de violência, clandestinidade ou precariedade. Fentzlaff observa que para que a posse seja justa o elemento da publicidade deve ser elementar, pois uma vez reconhecida publicamente por todo o período pode-se supor que a oposição do proprietário não se deu por falta de interesse, afastando os vícios objetivos, e assim, justificar os elementos de posse mansa e pacífica³⁴.

No caso em que a propriedade é possuída de forma não pacífica o proprietário poderá reivindicar a propriedade, como determina o art. 1.210 do CC, §1º, *in verbis*:

³³ Ibidem, p. 212.

³⁴ FENTZLAFF, Francine Rodrigues. Usucapião Extrajudicial: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. Dissertação [bacharelado] 103 fls. Universidade Federal de Santa Catarina UFSC. Florianópolis, SC, 2018.

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

A posse mansa e pacífica, por sua vez, se dará sem a oposição do proprietário, ou ainda nas palavras de Tepedino “quando não for contestada pelo proprietário da coisa, a qualquer título, judicial ou extrajudicialmente, durante o decurso do prazo prescricional”³⁵. Assim, convalida-se o observado anteriormente sobre posse justa, uma vez que, durante todo o prazo prescricional o proprietário poderá requerer a reintegração da posse, fazendo cessar imediatamente o período de prescrição aquisitiva.

Por fim, como já mencionado anteriormente, a posse deve ser exercida com continuidade, ou seja, é imprescindível que durante todo o prazo prescricional para a aquisição da propriedade, a posse continue a preencher os requisitos necessários, ou seja, configure-se como posse justa, mansa e pacífica. Outrossim, será descontínua a posse quando o possuidor abandonar o poder físico sobre a coisa por prazo relevante³⁶.

³⁵ TEPEDINO, Gustavo. Comentários ao Código Civil: direito das coisas. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

³⁶ FENTZLAFF, op.cit, 2018.

3. DAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Para compreender melhor a funcionalidade da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, passamos agora a apresentar a usucapião em espécie, levando em consideração suas principais regras e entendimentos pela doutrina majoritária.

Importante rememorar que o legislador contemplou diversas formas de reconhecimento da usucapião³⁷, sendo regularmente disciplinada pela Carta Magna, pelo Código Civil, ou ainda por leis especiais, como é o caso da usucapião indígena, expresso no art. 33 da Lei n.6.001 de 1973, o Estatuto do Índio. Ademais, ainda podemos observar que a usucapião pode estar direcionada tanto a bens móveis, quanto a bens imóveis. Destarte, reconhecendo as limitações e a necessidade de direcionamento do presente trabalho, o presente capítulo terá a missão de estudar apenas as espécies relativas aos bens imóveis.

Conforme a lição de Ribeiro³⁸, doutrinariamente a usucapião de bens imóveis vem sendo dividida em três espécies mais conhecidas, quais sejam, a usucapião ordinária, a extraordinária e ainda a modalidade de usucapião especial, que por sua vez subdivide-se em urbana e rural. Ainda pretendemos abordar a espécie de usucapião familiar e a usucapião de cônjuge ou companheiro abandonado, o que passamos a fazer a seguir.

3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A primeira modalidade da usucapião a ser analisada trata-se da espécie extraordinária, prevista no Código Civil brasileiro por meio do artigo 1.238, in verbis:

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

³⁷ Usucapião extraordinária, ordinária, especial rural, especial urbana (individual e coletiva), usucapião especial urbana em favor do cônjuge ou companheiro abandonado, usucapião indígena e usucapião quilombola.

³⁸ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratados de Usucapião*, v. II. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 732

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

Conforme se depreende do texto acima, o principal requisito para aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária é a existência de um curso temporal de 15 anos ininterruptos, independentemente da existência de um título ou de boa-fé, contudo, conforme lembra Gonçalves³⁹ é imprescindível que a posse seja exercida dentro do *animus domini*, de forma pacífica e mansa. A contento do parágrafo único, fica ainda a possibilidade da redução deste prazo em cinco anos, caso o usucapiente tenha vindo a realizar obras ou serviços de caráter produtivo na propriedade ou ainda que a utilize como moradia habitual.

Dentre as espécies de usucapião, a extraordinária é a que possui o maior prazo, 15 ou 10 anos. Conforme rememora Rodrigues⁴⁰, o lapso temporal que possibilita o pleito da usucapião extraordinária teve uma queda significativa na história do instituto no ordenamento pátrio, recordando que no código de 1916 o prazo era de 30 anos, sendo reduzido para 20, em 1955, e finalmente para 15 anos com a entrada em vigor do novo Código. Essa redução, segundo o autor se deu em especial justamente pelo avanço do reconhecimento da função social da propriedade, que muito quebra a antiga visão individualista e protecionista dada a propriedade privada em tempos de outrora. Nessa via, o interesse coletivo passa a ter maior relevância, muito embora a legislação ainda deva conservar prazo maior, posto que nesta modalidade, em especial, existe a dispensa da existência do justo-título e boa-fé, o que facilita as possibilidades de usucapir a propriedade.

Segundo Borges⁴¹ esse prazo é reconhecido dentro da linha de pensamento da prescrição aquisitiva por tempos imemoriais, ou seja, modalidade em que o início da prescrição aquisitiva não se tem memória (*ab imemorial praescriptio*). Esse elemento também se relaciona diretamente a necessidade do *animus domini*, que em conformidade com o estudado outrora, prevê que a posse seja exercida com a intenção de se tornar dono/proprietário da coisa, e não somente por uso e gozo.

Acerca da diminuição de prazo, prevista no parágrafo único do art. 1238, Miguel Reale traz uma importante contribuição ao reconhecer sustentar que, uma vez o legislador ter sustentado a realização de obras ou serviços produtivos, o

³⁹ GONÇALVES, op.cit., p. 260.

⁴⁰ RODRIGUES, 2004, p. 112

⁴¹ BORGES, apud. FENTZLAFF, 2018, p. 31

mesmo cria uma nova categoria jurídica, que o mesmo chama de “posse-trabalho”⁴². Segundo o autor seria incoerente que o legislador ignorasse o emprego de recursos financeiros e o trabalho depreendido pelo possuidor sobre a propriedade, portanto, totalmente legítima a motivação do mesmo em reduzir o prazo de 15 para 10 anos nessas circunstâncias. Ademais, da mesma forma que a posse-trabalho, aquele que se utiliza da propriedade para moradia habitual, também deve gozar de maior proteção, ao passo que perfaz a função social da propriedade.

3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

Diferente da usucapião extraordinária onde a exigência do justo-título ou da boa-fé são irrelevantes, sendo que a existência destes documentos podem figurar apenas como mero reforço probatório, na modalidade da usucapião ordinário os requisitos são um pouco mais exigentes, pois além de existência da posse *animus domini* e da prescrição aquisitiva, os elementos de boa-fé e justo-título são essencialmente relevantes. Neste caso, estudamos então o instituto disciplinado na inteligência do artigo 1.242 do Código Civil, *in verbis*:

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

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

Ao que pese o lapso temporal para a prescrição aquisitiva, observamos ser bem menor do que a da modalidade anterior, sendo 10 anos, ou cinco nas hipóteses previstas no parágrafo único. Conforme mencionado a diferença entre as modalidades, e que por consequência justifica a diferença dos prazos está na exigência do justo título e da boa-fé, que segundo Gomes⁴³, é utilizado como uma espécie de benefício ao possuidor, visto que a boa-fé, neste caso, presumida, significa dizer que o possuidor adquiriu aquela propriedade com a razão da sua

⁴² REALE, Miguel. Direito natural/direito positivo. São Paulo: Saraiva, 2012, p.38

⁴³ GOMES, op.cit., 2012, p. 196

crença subjetiva, ou seja, ainda que de fato não tenha adquirido devidamente do proprietário de fato, o faz nesta intenção.

Vejam, portanto, que muito embora o justo-título seja viciado, como por exemplo, no caso de falsificação da escritura pelo vendedor (venda a non domino), o comprador se leva acreditar que de fato age dentro das conformidades, assim, também ocorre com a boa-fé, vez que neste caso, o comprador irá exercer o domínio sobre a propriedade, sem ter conhecimento que ofende o direito alheio. Não basta a existência de um negócio oneroso, visto que a ignorância do comprador não se torna elemento suficiente para lhe garantir a propriedade de fato do bem, por isso, a exigência do instituto da usucapião.

Gomes ensina que durante muito tempo a doutrina civilista entendia a mera existência o justo título era elemento suficiente para comprovar, ou presumir a existência da boa-fé, contudo essa visão decaiu gradualmente, sendo pacífico o entendimento de que a boa-fé é elemento autônomo na usucapião ordinária, posto que, ainda que haja a existência do justo título, pode haver casos em que o comprador tinha conhecimento sobre a real situação do imóvel adquirido⁴⁴.

Por sua vez, Alves traz uma importante indagação no que diz respeito a existência da boa-fé na ação da usucapião ordinária, nesta objeção o autor sustenta que se uma vez a parte move ação de usucapião, significa que o mesmo passou a ter conhecimento sobre a ilegitimidade da sua aquisição, desta forma, teria sido rompida a característica de boa-fé. Neste caso seria necessário reconhecer quando o requerente teve conhecimento da situação? Pois o autor entende que não. Neste caso, a configuração da boa-fé tem que acontecer no momento em que se origina o título, ou seja, no momento em que supostamente estaria adquirindo a propriedade, o que pode ser comprovado com a mera apresentação do título, cabendo a parte opoente comprovar a existência de má-fé⁴⁵.

Outra questão que pode levantar dúvidas é a assimilação dos prazos previstos na modalidade ordinária e no prazo concedido pelo parágrafo único do art. 1.238, qual seja 10 anos, contudo, para o segundo caso a concessão somente se faz quando cumpridos determinados requisitos, que por convescência é de 05 anos, conforme determina o parágrafo único do art. 1.242, neste caso acrescido da

⁴⁴ GOMES, op.cit, 2012, p. 196

⁴⁵ ALVES, Gabriel Augusto Martins. Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. Monografia [bacharelado]. 115 fls. Curso de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC. Florianópolis, SC, 2015, p. 28.

necessidade de que o justo título seja de caráter oneroso, que foraregistrado e posteriormente cancelado. Em ambos os casos, o que se pesa nessa redução é a função social da propriedade, como observado anteriormente.

Compreendido as duas modalidades mais comuns da usucapião, temos ainda a existência de duas modalidades especiais, quais sejam a urbana e a rural, o que passamos a analisar a seguir.

3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

A usucapião especial urbana trata de uma modalidade inovadora reconhecida pela Constituição Federal de 1988, desenvolvida como forma de fomentar a ocupação do solo urbano e garantir maior eficiência da função social da propriedade, por isso também é conhecida como “*pro misero*” ou “*pro moradia*”. Tal modalidade vem regradada pelo artigo 183, CF, *in verbis*:

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

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

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

Diante do texto legal acima colacionado, é preciso fazer algumas observações pontuais a cerca dessa modalidade especial de usucapião, a primeira delas, diz respeito a qualidade do bem imóvel passível de usucapir. Gonçalves ensina que, uma vez que o legislador prevê a necessidade de que o bem seja utilizado para moradia própria ou familiar, significa que tal modalidade somente poderá ser requisitada quando se tratar de terreno com construção, ademais, também afasta a possibilidade de utilização do terreno para outra finalidade que não a de moradia,

como por exemplo, a possibilidade de utilizar o bem imóvel como ponto comercial, etc.

A exigência de que a área seja edificada veio então a ser devidamente pontuada pela Lei n. 10.257/2001, o Estatuto da cidade, que disciplina no art. 9:

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

Ainda podemos observar a sua devida regulamentação conforme inteligência do artigo 1.240 do Código Civil, que reproduz as mesmas regras e fundamentos constantes na Constituição Federal.

Confirma, portanto, que a intenção do legislador é impulsionar o desenvolvimento da reforma urbana, ao reconhecer esta forma de aquisição de posse restritiva a consolidação de moradia. Como evidencia Fentzlaff, os requisitos de posse mansa e pacífica, prescrição aquisitiva de 05 anos, *animus domini*, em área construída não superior a 250 m² e moradia efetiva, somente reforçam a intenção do instituto em garantir não somente a propriedade daquele que exerce a posse, mas de garantir o direito à moradia, por isso também é exigível que o usucapiente não possua outra propriedade, seja ela urbana ou rural⁴⁶.

Com relação ao requisito do tamanho da área, qual seja, área não superior a 250 m², Costa observa que tal requisito pode levantar algumas indagações, visto a possibilidade de que neste espaço haja uma edificação luxuosa, o que estaria desvirtuando a intenção do instituto, em especial devido ao pequeno lapso temporal defendido a esta espécie de usucapião, contudo, conforme observa o autor, seria pouco provável que neste espaço houvesse uma mansão, mas na realidade uma habitação mais modesta, dessa forma:

a interpretação teleológica do instituto evita tais excessos. O texto refere-se a uma área de até 250 m², com as acessões usuais dessa dimensão de terreno. Em regra, não se constrói uma mansão em 250 m², mas uma habitação modesta ou popular. Por analogia, poder-se-á compreender, no conceito, um apartamento popular. Os demais exigiriam usucapião comum. Tudo que extrapolar a finalidade visada pela Constituição deverá ser excluído do usucapião especial. Na

⁴⁶ FENTZLAFF, op.cit, p. 36.

dúvida, não se aplica o usucapião excepcional, que visa proteger o possuidor de habitação popular⁴⁷.

É certo, portanto, que a proteção desta modalidade se refere as pessoas de baixa renda, sendo que, para demais propriedades, cuja área total seja maior, ou ainda que tenha valor significativo sob a construção, deverá ser empregada as outras espécies de usucapião.

Por fim, cumpre lembrar que a existência de uma segunda ramificação da usucapião especial urbana, qual seja, a coletiva, devidamente regulamentada pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade. Neste caso, será reproduzida a ideia de condomínio entre os requerentes da usucapião, ou seja, cada um terá direito a uma fração ideal e proporcional⁴⁸. Neste caso, conforme prevê o artigo em comento a área total da propriedade, dividida pelo número de possuidores, não pode ultrapassar o limite de 250 m².

3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

De forma bem semelhante a usucapião urbano, a usucapião especial rural também se relaciona a função social da propriedade. Essa modalidade, também conhecida como usucapião *pro labore*, visa reconhecer o direito de propriedade sob áreas imóveis rurais não superiores a 50 hectares, tornando a mesma produtiva, como se observa nos textos do artigo 191 da Constituição Federal e 1.239 do Código Civil, *in verbis*:

CF/88 - Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

CC/2002 - Art. 1.239 Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

⁴⁷ COSTA, 1999, op.cit. p. 333

⁴⁸ COSTA, op.cit, p. 333

Ensina Gonçalves que nesta modalidade é importante que a propriedade cumpra não somente a função de moradia, tal como acontece na usucapião especial urbana, mas neste caso, também se faz necessário que o possuidor exerça função produtiva no espaço a ser usucapido, incentivando assim, o desenvolvimento de atividades de trabalho rural⁴⁹. Vê-se que o legislador traz como elemento essencial que a propriedade esteja localizada em território definido como zona rural (área de terra em zona rural), assim, para que seja reconhecido se a propriedade preenche o requisito é necessário observar o plano diretor do município, documento que consta as limitações de áreas rurais e urbana. As áreas por fora desse perímetro, ou seja, áreas localizadas dentro do espaço urbano, não poderá ser objeto da usucapião pro labore.

No mesmo sentido lembra Borges que a aquisição de propriedade *pro labore* se perfaz pelo esforço do indivíduo, ou da família que exerce naquele espaço de terra, em zona rural, atividades típicas a área, seja ela a agricultura, a criação de animais (gado, aves, etc.), fruticultura, ou qualquer outra atividade que dê destinação adequada ao espaço ocupado⁵⁰.

Por fim, resta mencionar ainda que nos casos em que o possuidor ocupar e produzir área maior do que a delimitada no supramencionado artigo, nada impede que o usucapiente venha a requerer as terras remanescentes por via da usucapião extraordinária, posto que, diferente da usucapião especial urbana, na modalidade rural, não existe impedimento para que o mesmo venha a pleitear o instituto novamente. Neste caso, pontua Tepedino, não haverá como o usucapiente alegar a existência de boa-fé, visto que já tinha conhecimento sobre a irregularidade da sua condição, de forma que somente restará a aquisição pela usucapião extraordinária de fato.

3.5 USUCAPIÃO DE CONJUGE OU COMPANHEIRO ABANDONADO

Ainda resta analisar uma última forma de usucapião, muito embora como mencionado anteriormente, ainda haja outras modalidades, trazemos esta ultimo

⁴⁹ GONÇALVES, op.cit. p, 278

⁵⁰ BORGES, apud. FENTZLAFF, 2018, p. 44

pela sua maior ocorrência, se comparado as modalidades destinadas a grupos étnico-culturais (quilombola e indígenas). Trata-se da espécie de usucapião familiar, ou ainda da usucapião de cônjuge ou companheiro abandonado.

Gonçalves ensina que esta modalidade, em verdade, é uma subespécie decorrente da usucapião especial urbano⁵¹, contudo sua regulamentação tem origem com a construção do programa nacional “Minha Casa Minha Vida”, durante o governo do ex-presidente Luís Inácio Lula da Silva, por meio da Lei 12.424/2011, que inseriu o art. 1.240-A ao Código Civil de 2002, in verbis:

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

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

Vê-se que o instrumento legal funciona como uma proteção ao cônjuge ou companheiro que fora abandonado, permanecendo no imóvel, possibilitando que este passe a ter propriedade por inteiro daquele bem, desde que cumpra os requisitos constantes no art. 1240, quais sejam: a existência de um imóvel único em território urbano (de até 250m²), o abandono do cônjuge ou companheiro, e o prazo de dois anos para a prescrição aquisitiva, exercer posse para moradia própria ou da família, não ser proprietário de outro imóvel e não ter sido beneficiado por outra modalidade de usucapião. Importante lembrar, que tal medida contempla tanto os cônjuges quanto os companheiros, assim também o faz com relação aos casais homoafetivos, contemplando todas as entidades familiares.

Segundo Tartuce, o elemento “abando de lar”, figura na usucapião familiar como critério subjetivo, de forma que o magistrado deve analisar a situação em cada caso para reconhecer, ou não a possibilidade de pleitear a usucapião, segundo o autor, elementos como a cessão do sustento, ou contribuição para as despesas para

⁵¹ GONÇALVES, op.cit. p. 278-279

com o imóvel, podem ser suscitados como prova do abandono⁵², assim também encontramos explicação no enunciado 499 da V Jornada de Direito Civil:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião⁵³

Vê-se segundo o entendimento do enunciado em cima, que o simples fato do cônjuge deixar o lar, em decorrência de divórcio ou separação de fato, não sugere que houve um abandono pleno, sendo que enquanto a parte mantém auxílio financeiro aos filhos, ou mesmo o contato afetivo com os mesmos não estaremos diante da possibilidade de pleito da usucapião familiar. É claro que, a legislação em comento ainda mantém seu valor, dado que, ao regularizar a situação do companheiro abandonado, o legislador passou a resguardar a entidade familiar diante de diversas situações abusivas e a insegurança social e financeira, em especial, de mulheres abandonadas por seus maridos, muito embora não seja exclusivo a estas⁵⁴.

⁵² TARTUCE, Flávio. A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal. In. Instituto Brasileiro de Direito de Família, IBDFAM. 2012. Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Tartuce.pdf>. Acesso 25/07/2020

⁵³ CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado 499 da V jornada de Direito Civil. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>>. Acesso em 25/07/2020.

⁵⁴ TARTUCE, op.cit.

4. A DESJUDICIALIZAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

4.1 CAUSAS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

O acesso universal à justiça é um dos fundamentos mais importantes para sociedade democrática, contudo, percebe-se que, nos últimos anos, o pensamento popular passou a engessar e limitar tal compreensão a prestação judiciária, ou seja, a realização de processos judiciais, e a presença de um juiz de direito. Para Bezerra⁵⁵, esse fenômeno parte tanto das forças do poder econômico e político, que conduzem uma visão estreita sobre o tema, quanto pela construção histórica do sistema judicial, que construiu a resolução de litígios por vias estritas da judicialização.

É importante lembrar que a Constituição Federal de 1988, buscou desenvolver diversas normas e princípios com o intuito de garantir o pleno acesso à justiça, dentre eles, podemos destacar o princípio da inafastabilidade do Controle Jurisdicional (art. 5º, XXXV), a gratuidade da justiça (art. 5ª, LXXIV), a celeridade processual (art. 5º LXXVIII), dentre outros. Contudo, o fomento dessa visão estreita sobre acesso à justiça, foi um dos elementos mais significantes para o afogamento do judiciário brasileiro, causando a morosidade, e por vezes, impactando no próprio escopo do processo.

Grinover⁵⁶ acredita que o Judiciário vivencia um estado de crise, pelo qual a demora e os custos envolvidos na persecução dos direitos acabam tendo um efeito de afastamento, violando o princípio do acesso à justiça, em especial entre pessoas de menor poder aquisitivo. Na mesma esteira, Mancuso acredita que a sobrecarga

⁵⁵ BEZERRA, Higyna Josita Simões de Almeida. Gestão Judiciária: a “nova” onda de acesso à justiça. AMPB. artigos. São Paulo, 2009. Disponível em: <https://www.amb.com.br/docs/artigos/2009/artigo_hygina_josita_1903.doc>. Acesso em 20 ago. 2020.

⁵⁶ GRINOVER, Ada Pellegrini. A conciliação extrajudicial no quadro participativo. In: Participação e processo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p.282

leva o judiciário a desvirtuar sua função, cumprindo processos muito mais para eliminá-los do que para garantir a sua plena resolução⁵⁷.

Reconhecendo a problemática, percebe-se um grande movimento por parte do Poder Judiciário, no sentido de fomentar novas práticas de acesso à justiça, tanto por meio de formas de composição de conflitos (conciliação e mediação), evidente no Código de Processo Civil de 2015, mas também por vias da desjudicialização, permitindo que, questões mais simples possam ser resolvidas sem a necessidade de instauração e desenvolvimento de um processo judicial. É o caso dos da desjudicialização da usucapião, tema central desse trabalho.

Antes de adentrar propriamente o estudo sobre os procedimentos extrajudiciais para a usucapião, é importante fazer um estudo sobre as técnicas, causas e importância da atuação das serventias, o que se faz neste capítulo.

A palavra desjudicialização, tal como seu próprio nome sugere, se trata de uma via alternativa àquela proposta pela judicialização, ou seja, é uma forma de resolução de conflito independente da apreciação do poder judiciário, respeitando as condições de capacidade e de disponível. Para Marques:

“A desjudicialização indica o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.”⁵⁸

Na visão de Almeida⁵⁹, a aceitação da desjudicialização no Direito Brasileiro vai de acordo com a leitura conjuntural do enrijecimento da judicialização, consagrando duas interpretações importantes: a primeira é de que o Estado já não era suficiente para lidar com a enorme demanda processual que se apresentava garantindo à plena tutela dos cidadãos. A segunda era a necessária evolução do conceito de jurisdição, trabalhando a transferência de determinados procedimentos menos conflitantes para a esfera privada.

⁵⁷ MANCUSO, Rodolfo de Camargo. Acesso à justiça: Condicionantes Legítimas e Ilegítimas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p.05.

⁵⁸ MARQUES, Norma Jeane Fontanelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. Conteúdo Jurídico, jul. 2014. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>>. Acesso em 20 ago. 2020

⁵⁹ ALMEIDA, João Alberto de. Desjudicialização: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrars. Revista da Faculdade de Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 59, p.101-122, jul. 2011. p. 112

Muito embora o Poder Judiciário tenha durante muito tempo buscado facilitar a prestação do direito, com destaque a criação dos juizados especiais, as tentativas de reduzir o número de demandas não tiveram grande sucesso. Ensina Cessetti⁶⁰ que somente na passagem do século XX para o século XXI, foi que o Brasil adotou a primeira forma de processos extrajudiciais, com a promulgação da Lei 9.307/96, regularizando o recurso de arbitragem, que deu espaço para novas modalidades como a disposta na Lei nº. 10.931/2004 (processo extrajudicial de retificação registral imobiliária) e a Lei 11.101/2005 (procedimento falimentar brasileiro, dentre outras atribuições, incluindo a possibilidade de recuperação extrajudicial da pessoa jurídica financeiramente descreditada).

Uma das contribuições mais significativas sobre a evolução da concepção de acesso à justiça, foi o jurista italiano Mauro Capelletti, que em sua obra com a colaboração de Bryan Garth, de forma resumida, pressupunham uma teoria dígida em três “ondas”, para o pleno acesso à justiça, sendo ela a: i. assistência judiciária; ii representação jurídica do direito dos interesses difusos e; iii. concepção ampla de acesso à justiça⁶¹.

Enquanto a primeira onda se baseia na disposição da justiça aos menos favorecidos economicamente, tal como a disponibilidade de advogado e isenção de custas processuais, a segunda onda pressupõe a quebra de barreiras das barreiras organizacionais, em direção a defesa dos direitos de um determinado grupo. A última onda é a que se torna mais relevante para nosso estudo, e também aquela mais progressista dentro da teoria diz respeito a adaptação do processo civil, mediante a utilização de mecanismos diferentes, extrapolando o âmbito do Poder Judiciário, o que inclui, dentre outras formas, as privadas e as informais. Segundo Oliveira:

“[...] percebe-se que a terceira onda foca na insuficiência do Judiciário para solucionar certos tipos de conflitos, buscando “mecanismos alternativos coexistenciais de solução de controvérsias”. Para tanto, utiliza-se para cada tipo de litígio de determinada “técnica, atores e instituições judiciais e até mesmo extrajudiciais”. Em decorrência disso, é no seio da terceira onda

⁶⁰ CESSETTI, Alexia Brotto. A desjudicialização dos procedimentos especiais de jurisdição voluntária: nova onda reformista? In. Publica Direito. 2009. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a0608743660c09fe>>. Acesso em 20 ago. 2020, p.6.

⁶¹ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. Acesso à Justiça. Porto Alegre. Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, p.12.

renovatória que poderia se enquadrar, modernamente, a tendência de desjudicialização do direito”⁶²

A teoria do autor, de fato, teve bastante repercussão e importante contribuição na evolução do próprio sistema brasileiro, isso porque, o processo de desjudicialização, surge como uma forma de pensar a ressignificação do princípio do acesso à justiça, ora o peso da reincidência de casos no judiciário tenha demarcado um período de insuficiência do Poder Judiciário, impactando diretamente na eficácia da jurisdição voluntária. Não se trata, contudo, de destituição da função do Poder Judiciário, mas sim uma proposta realista das necessidades contemporâneas, com a “terceirização” de funções ultrapassadas, tradicionais ou meramente burocráticas.

Dentro desse contexto as serventias extrajudiciais passam a ter uma função de grande importância, em especial, no que diz respeito a usucapião extrajudicial, valendo realizar algumas pontuações iniciais sobre suas funções e regulamentação.

4.2 IMPORTÂNCIA DAS SERVENTIAS DE REGISTROS PÚBLICOS DE IMÓVEIS

O surgimento da usucapião extrajudicial, ou ainda a usucapião administrativa, acentuou a importância das serventias no contexto da desjudicialização. Conforme lembram Corrêa e Baptista, há muito tempo, a doutrina civilista vinha reconhecendo da ineficiência dos procedimentos judiciais em relação à prestação efetiva na usucapião imóvel, em especial pela morosidade causada pelo rito processual ao qual era submetido, destarte, assim, o que se faz necessário analisar, é a eficiência das serventias em dirimir o procedimento de forma célere, compreendendo a válida em detrimento da tutela desta forma de aquisição de propriedade⁶³.

Assim, o Código de Processo Civil de 2015 traz em seu artigo 1.071 a possibilidade de ver reconhecido o direito a usucapião por meio das serventias de registro de imóveis, inclusive acrescentando o art. 216-A a Lei n. 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, *in verbis*:

⁶² OLIVEIRA, Júlia Mello de. A atuação das serventias extrajudiciais como instrumento de desjudicialização do direito de família brasileiro. Monografia [bacharelado]. 105 fls. Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina. UFSC: Florianópolis, 2019, p.57

⁶³ CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A Usucapião Extrajudicial: entre Expectativas e Possibilidades Empíricas, Revista Interdisciplinar de Direito, v.1, p.27-46, Valença/RJ: 2016, p.32

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o serventia do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...]

Historicamente a origem das serventias de registro de imóveis, com a criação da Lei de Terras, em 1850, contudo, os chamados “registros paroquiais”, como defende Carvalho, não podem ser tomados como um grande exemplo de organização e eficiência, isso porque, os registros eram desenvolvidos pelos funcionários das igrejas locais, causando uma série de imprecisões sobre aspectos envolvendo as dimensões da terra ou mesmo questões de sucessão, parcelamento etc⁶⁴. Somente após os decretos 18.542/28 e 4.857/39, é que se passou a ter registros mais profissionais, passando a atividade a ser exercida por profissionais devidamente qualificados (notários e oficiais de registro).

Com a evolução do direito as serventias passaram a ter cada vez mais regulamentação, e controle sobre os atos praticados. A Lei n. 8.935 de 1994, que regulamento o art. 236 da Constituição Federal de 1988, dispendo sobre serviços notariais e de registro, observa em seu art. 1º que tais serviços destinam-se a garantir “publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

No Brasil a função das serventias é popularmente relacionada a sua função burocrática e formalista, contudo, seria limitante observá-lo apenas por essa ótica. Para Corrêa e Baptista, as serventias devem tanto exercer a função de publicidade, autenticidade, segurança e eficiência dos atos praticados, como pode ser observado, num contexto mais amplo, enquanto um mecanismo complexo de controle da aquisição do direito. É o que observa Diniz, ao defender a atividade registral como um micro sistema próprio, integrante ao direito, com uma gama de normas positivadas e princípios que regulamentam a sua atuação.

Nesse sentido, a burocracia e a formalização dos procedimentos necessários a atuação das serventias também poderia representar um aspecto negativo na consolidação da desjudicialização, em especial no aspecto relativo ao acesso à justiça. Essa é a ideia defendida por Corrêa e Baptista, onde segundo os autores, a formalística, tanto em vias judiciais quanto cartorárias, ainda mantém o sujeito do

⁶⁴ CARVALHO, Vailton L. Formação do Direito Fundiário brasileiro. São Paulo: Editora Iglu, 1999, p.15

direito distante da esfera que lhe garante a efetividade da tutela ou da aquisição⁶⁵, ou seja, para os autores, a ordem jurídica estabelecida pela formulação das leis, por si só, já é condição garante ao sistema autonomia própria para o judiciário e os demais órgãos auxiliares, contudo, nesse processo a sociedade foi afastada, não conseguindo assimilar ou incorporar essas dogmáticas a sua vida.

Ao que pese a extensão da crítica desenvolvida pelos autores, é bem verdade que o sistema realmente apresenta falhas, se observado do ponto de vista do pleno acesso à justiça, contudo, não se acredita na proposta como um remédio definitivo para a consolidação da sociedade, mas sim um caminho pelo qual se busca maior eficiência dos procedimentos, numa sociedade necessitada de regimentos e normas organizacionais. Os próprios autores sustentam essa necessidade de desvirtuar os estudos sobre a desjudicialização e a importância das serventias, de um contexto finalista:

Não queremos, precipitadamente, concluir que o deslocamento da usucapião para a esfera administrativa, por si, estaria fadado ao mesmo fim que restou na seara judicial. Ao contrário, consideramos que as vantagens podem ser substanciais, tendo em vista o lastro de efetividade que a mudança determinada na lei processual pode trazer para a sociedade. Apenas registramos o nosso estranhamento quanto à crença de que mais um remédio heroico, de forma salvacionista, será capaz de, por Lei, modificar uma cultura⁶⁶.

Destarte, do aspecto cultural, a possibilidade de pleitear a usucapião por via cartorária pode não ter um efeito totalmente eficiente, contudo, é bem verdade que algumas facilidades são fundamentais, em especial, para contornar a questão do tempo e dos procedimentos envolvidos.

É bem verdade que as serventias também gozam de uma confiança, em especial após a promulgação da Constituição Federal e demais leis regulamentadoras, contribuindo para solidificar uma imagem de eficiência e segurança nos atos praticados. César defende que o avanço das serventias extrajudiciais, em especial nessa fase de desjudicialização de diversos procedimentos acentuou a importância e o papel das serventias na organização da

⁶⁵ CORRÊA; BAPTISTA, 2016, p. 33.

⁶⁶ CORRÊA; BAPTISTA, 2016, p. 34.

sociedade, reivindicando a chamada função social da serventia extrajudicial, qual seja, fomentar a paz social e a harmonia⁶⁷.

Outro ponto importante acerca das serventias envolve a profissionalização do órgão. Vê-se que durante muitos anos, o regime jurídico para exercício das atividades notarial era de concessão, pelas chamadas unidades extrajudiciais, ou sejam, as serventias eram concedidas pelo Governador do Estado, o que levava a barganha, ou mesmo concessão por intermédio político, sem muita lisura sobre a escolha dos nomeados. Com a promulgação da Constituição Federal, o regime das serventias passam a ser desenvolvidos por meio de concurso público, conforme dispõe o parágrafo terceiro do art. 236.

Segundo as regras do parágrafo citado acima, se faz necessário, além da aprovação no concurso a apresentação de títulos. Para Cruz, esses fatores corroboram para o enriquecimento e aperfeiçoamento das serventias extrajudiciais, ocupado, em grande parte, por bacharéis em direito, ex advogados, ex-magistrados, entre outros profissionais com notório saber jurídico⁶⁸.

Diante das questões ora levantadas fica evidente a importância das serventias extrajudiciais como forma de fomentar uma nova perspectiva sobre à justiça, contudo, é necessário ainda fazer algumas ponderações acerca da eficácia e das vantagens dos procedimentos extrajudiciais, em especial no que diz respeito a celeridade processual e o acesso à justiça.

4.3 VANTAGENS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Reconhecido a importância e a tendência da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, em especial no que dizem respeito à inovação legislativa da usucapião administrativa, dois pontos ficam evidenciados, ainda que dentro da proposta. A primeira diz respeito à celeridade processual com a busca do desafogamento do judiciário, com a transmissão de demandas sem conflito de interesse para as serventias extrajudiciais, e o segundo ponto diz respeito o acesso

⁶⁷ CÉSAR, Gustavo Souza. A Função Social das Serventias Extrajudiciais e a desjudicialização. In. Colégio Notarial do Brasil. Ago. 2019. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-desjudicializacao>>. Acesso em 20 ago. 2020.

⁶⁸ CRUZ, Breno Henrique Shibata. A Extrajudicialização no Processo Civil: Usucapião Extrajudicial. In. Conteúdo Jurídico, mai. 2018. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/51762/a-extrajudicializacao-no-processo-civil-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em 20 ago. 2020.

à justiça, que envolve tanto a questão de acessibilidade, quanto questões de ordem financeira.

Antão, observa essas duas questões com grande otimismo, segundo ele:

A previsão da usucapião na modalidade extrajudicial é um avanço para a regularização fundiária no Brasil, pois além das suas principais vantagens de agilidade e celeridade, esta dá segurança jurídica a todo o procedimento. A usucapião extrajudicial permite clara percepção quanto ao rito procedimental, gerando maior compreensão pelos envolvidos, agilidade, simplificação e rapidez na solução do pedido. Pelas vias judiciais, as ações de usucapião costumam durar anos, dificultando seu acompanhamento e a programação por parte dos envolvidos⁶⁹.

Vê-se, portanto, que a celeridade processual, está ligada tanto a simplificação dos procedimentos, quanto pela própria quantidade de demanda. Muito embora os procedimentos sejam estudados posteriormente, é importante citar algumas diferenças entre o procedimento judicial e o procedimento por vias da serventia de registro de imóveis. É o caso, por exemplo, da relação burocrática para informações, onde o magistrado da causa deve solicitar informações ou a manifestação das serventias no processo, como forma de se certificar sobre a ausência de registro ou sobre os antigos proprietários.

A necessidade de informações e documentações torna-se muitos casos, morosa, contudo, uma vez realizado pelo próprio serventia, não haveria nem a necessidade de realizar essa informação, como também causa um aceleração no processo de registro da propriedade, seja novo, através de abertura de uma nova matrícula, seja por meio de regulamentação da propriedade, quando não houver a oposição dos antigos proprietários, dado a usucapião ser forma originária de aquisição de posse⁷⁰.

Com relação a segunda pontuação, percebe-se que as serventias já são espaços de grande reconhecimento popular, segundo os dados da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo e o Sindicato dos Notários e

⁶⁹ ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. Novo código de processo civil e a usucapião extrajudicial: um avanço para as ações possessórias. In. JusBrasil. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/37779/novo-codigo-de-processo-civil-e-a-usucapiao-extrajudicial-um-avanco-para-as-acoes-possessorias>>. Acesso em: 02 de Julho de 2018, p. 02.

⁷⁰ RAMOS, Fabricia Machado Coelho de Andrade. A Desjudicialização da Usucapião no Contexto Fundiário do Brasil Urbano: Novas Possibilidades para Garantir o Direito à Moradia. Monografia [bacharelado]. 87 fls. Departamento de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. PUC, Rio de Janeiro, 2012.

Registradores do Estado de São Paulo existem atualmente, no Brasil, mais serventias do que agências lotéricas⁷¹. Ademais, diversos exemplos asseguram a confiança e a importância da atuação dessas unidades, como é o caso da possibilidade de requerer divórcios, partilhas e inventários por vias extrajudiciais, os dados mostram que de 2007 a 2016, as serventias foram responsáveis por mais de 1,3 milhões de registros, representando uma economia de três bilhões à justiça⁷².

Para compreender a sistemática envolvida far-se-á, nesta oportunidade uma avaliação sobre os procedimentos que envolvem a usucapião extrajudicial, observando as regras e procedimentos necessários, bem como, apresentando as principais dúvidas e questionamentos por parte da doutrina civilista nacional, para, assim, conseguir validar de fato a importância do procedimento e as expectativas futuras.

⁷¹ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO; SINDICATO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO. Revista Serventias com Você, São Paulo, ed. 4, ano 1, jul./ago. 2016

⁷² CONSULTOR JURÍDICO. Atos em serventias retiraram 1,3 milhão de processos da justiça. In. Conjur. Jul. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-jul-25/atos-cartorios-retiraram-13-milhao-processos-justica>>. Acesso em 20 ago. 2020.

5. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Conforme observado anteriormente, a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015 trouxe notável avanço à seara civilista, em especial no que diz respeito a consagração de meios alternativos para resolução de conflitos. Dentre eles, e sendo o objeto central deste estudo, destaca-se a usucapião extrajudicial, ou ainda usucapião administrativa.

Contudo, verdade seja dita, não foi o Código Civil quem inaugurou tal modalidade no direito pátrio, sendo que, sua primeira aparição veio do ano de 2009, com a promulgação da lei 11.997, que instituiu o programa “Minha casa, minha vida”. Conforme relembram Boczar e Assumpção⁷³, a legislação em comento estava restrita à espécie de usucapião especial urbana, dado a necessidade da regularização fundiária em áreas ocupadas de maneira irregular.

Por via dessa primeira experiência, o interessado poderia pleitear a regularização do imóvel diretamente pelo Serventia de Registro de Imóveis, que por sua vez poderia inclusive legitimar a posse de imóveis tanto particulares quanto públicos. Sobre a matéria rememora Oliveira:

Sendo assim, o detentor de título de legitimação da posse, concedido após averbação do auto de demarcação urbanística e do projeto do parcelamento estaria apto 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 requisitos de tempo e posse da usucapião especial urbana⁷⁴.

Destarte, muito embora a inovação tenha trazido impactos positivos, em especial no que diz respeito a regularização de milhares de propriedades em situação irregular, a legislação veio a ser revogada em Lei de nº 13465/2017 que

⁷³ BOCZAR, Ana Clara; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco. Usucapião Extrajudicial. Questões Notariais e Tributárias. São Paulo: JH Mizuno, 2018. p. 68.

⁷⁴ OLIVEIRA, Yuri Shimada. Usucapião Extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da lei n. 13.465/2017. Monografia [bacharelado em direito]. 72 fls. Universidade Federal da Bahia. Salvador/BA: 2018, p. 41

dispõe sobre a regularização fundiária, ademais, a instituição da usucapião extrajudicial pelo Código Civil, ao albergar todas as modalidades, já suprimia a necessidade da antiga legislação.

Desta feita, é importante observar que muito embora o Código Civil de 2015 tenha representado um avanço ao projeto de desjudicialização, a inserção do art. 1071 do CPC/15, e por consequência o art. 216-A da Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, não há de se falar nem de uma inovação, propriamente dita, nem mesmo de uma nova modalidade de usucapião, tal como a ordinária, extraordinária e as especiais, mas sim uma ampliação dos canais de acesso a prestação judiciária.

Conforme observa Fentzlaff⁷⁵, o legislador civil foi feliz ao permitir que a usucapião, que anteriormente só era cabível por via judicial, agora também fosse admitida por vias extrajudiciais, trabalhando diretamente sobre os objetivos da desjudicialização, em conformidade com a teoria de Capelleti do acesso à justiça.

Conforme compreensão do caput do artigo 216-A da Lei n. 6.015/73, a usucapião poderá ser instituída por vias extrajudiciais, sendo processado diretamente perante o serventia de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, contudo, o legislador registrou expressamente que a tal reconhecimento não tem impacto prejudicial sobre a possibilidade de pleito por vias jurisdicionais. Ou seja, a parte interessada terá a faculdade de realizar o procedimento tanto por meio de processo judicial, seguindo os ritos específicos, quanto por via extrajudicial, caso seja de seu interesse.

Para Bastos e Silva o legislador segue uma tendência já comum ao direito civil dentro de procedimentos de jurisdição voluntária, tal como já havia ocorrido com o inventário, a partilha ou o divórcio, contudo, também traz consigo um peso social ao incentivar a usucapião como forma de promover a regularização e desenvolvimento urbano dos municípios⁷⁶.

Vê-se que, mais do que apenas permitir a adesão da modalidade, o legislador passa a incentivar que o procedimento seja realizado por vias extrajudiciais, dado a grande cautela ao estipular regras específicas para sua realização. Nesse sentido,

⁷⁵ FENTZLAFF, op.cit., p. 44

⁷⁶ BASTOS, Cristiano de Melo; SILVA, Mirelli Stefani da. O novo CPC e a usucapião administrativa: a desjudicialização do procedimento. Revista Síntese. Direito Civil e Processual Civil, São Paulo, v. 13, n. 97, set./out. 2015 Edição Especial, p. 537-557, p. 544.

Brandelli observa que não havendo litigo, é até mesmo recomendável que os procedimentos sejam realizados por intermédio das serventias extrajudiciais, permitindo que o Poder Judiciário possa ter maior dedicação a questões litigiosas⁷⁷. Destaca-se assim o amparo da proposta da Emenda Constitucional 45 de 2004, popularmente conhecida como Reforma do Judiciário, cuja principal função foi incrementar à Constituição Federal, disposições que visassem maior garantia de acesso à justiça, bem como a celeridade processual, conforme passou a dispor a inserção do inciso LXXXIX no art. 5º da CF/88.

Diante das exposições aqui desenhadas compreende-se que o Código Civil de 2015 foi fundamental na consolidação dessa nova possibilidade de requerimento da usucapião, contudo, valido realizar uma breve análise de direito comparado, dado que o Direito Português ter sido fonte de grande inspiração para a legislação pátria, nesse aspecto.

5.1 INFLUÊNCIAS DO DIREITO COMPARADO

Se no Brasil a usucapião extrajudicial somente passa a ganhar notoriedade a partir de 2015, a tendência de desjudicialização do procedimento já vem sendo aderida por diversos países há muitos anos. Destaque-se entre eles o direito argentino, chileno, peruano e português, sendo este último uma grande fonte de inspiração para o projeto brasileiro.

Brandelli ensina que a usucapião extrajudicial é reconhecida pelo direito peruano desde o início da década de 1990, tendo como principal motivo a formalização das propriedades (regularização fundiária) e impulsionar a economia imobiliária no país. Desde sua criação diversos diplomas foram editados a fim de consolidar o processamento por vias de notário, dentre eles o Decreto Ley n. 26.002, de 1992⁷⁸ (Lei do notário), a Ley n. 26.662/1996 (Lei de regularização das edificações) e a Ley 27.333/2000 (Lei da competência notarial em assuntos não contenciosos)⁷⁹.

Contudo foi o Direito Português quem trouxe maior influência para o ordenamento pátrio, isso porque, tal como o Brasil, o direito luso recentemente

⁷⁷ BRANDELLI, Leonardo. Usucapião Administrativa. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 19

⁷⁸ Revogado pelo Decreto Legislativo n. 1.049/2008

⁷⁹ BRANDELLI, op.cit, p.20

aderiu o processo de desjudicialização como alternativa de celeridade e eficiência do provimento jurisdicional, contudo, para este, o reconhecimento da esfera extrajudicial teve como principal objetivo resolver os problemas relacionados a falta de título hábil para comprovação de direito adquirido de imóveis. Segundo Paula:

No Direito Português, o Código de Registro Predial (Decreto-Lei nº224 de 06 de julho de 1984), em seu artigo 116, que trata da justificação relativa ao trato sucessivo, permite aos interessados que não disponham de documentos para a prova do seu direito obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação. A inovação decorreu de modificações realizadas sobre o Código de Registro Predial, por intermédio do Decreto-Lei n.º 273 de 13 de outubro de 2001, que inseriu novos dispositivos no diploma imobiliário⁸⁰.

Dessa feita, o direito português passa a admitir que o procedimento seja processado por vias administrativas sem, contudo, eliminar o procedimento judicial, para os casos em que haja litígio entre os usucapiendos ou entre os afetados pela decisão, casos em que a judicialização é obrigatória. Caso haja impugnação durante o procedimento extrajudicial os autos devem ser remetidos para o judiciário por força do art. 117-H, II, do Código de Registro Predial.

A título de compreensão dos procedimentos no direito luso, Braga ensina que inicialmente, o interessado deve declarar e provar, perante o notário, a posse do imóvel, para que o mesmo possa verificar a admissibilidade do direito pleiteado pelo usucapiente, assim, uma vez reconhecido, preliminarmente a existência do direito, caberá ao notário a realização do exame completo dos documentos apresentados, para enfim ser realizado o lavramento da escritura pública de Justificação de Posse⁸¹.

Conforme citado anteriormente, o direito nacional segue uma lógica bastante semelhante, cabendo, neste momento realizar o reconhecimento dos procedimentos expostos pelo Código de Processo Civil de 2015.

5.2 REQUISITOS E PROCEDIMENTOS NO CPC/15

⁸⁰ PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. Usucapião Extrajudicial: alternativa para a desjudicialização da propriedade imóvel. Monografia. [graduação em Direito]. 53 fls. Universidade Federal do Maranhão. Imperatriz/MA: 2018, p. 21.

⁸¹ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial. Monografia [graduação em Direito]. 30 fls. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. PUCRS: 2016.

Conforme mencionado anteriormente foi a partir da Lei nº 13.105/2015 e seu art. 1.071, que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que a usucapião administrativa passou a ser devidamente regulamentada em território nacional, toda via, cabe mencionar, que num primeiro momento, a legislação foi alvo de duras críticas, em especial pela falta de diretrizes claras sobre o procedimento, havendo de ser regularizada posteriormente pela edição da Lei nº 13.465/2017 e o provimento de nº 65 do CNJ.

Para dar início ao estudo dos procedimentos necessários, observa-se o texto legal do *caput* do art. 216-A, *in verbis*:

Art. 216-A. **Sem prejuízo da via jurisdicional**, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente **perante o serventia do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel** usucapiendo, a requerimento do interessado, **representado por advogado**, instruído com: (grifo nosso)

Num primeiro momento podemos observar três questões importantes, a primeira, conforme já discutido neste trabalho, diz respeito a manutenção da via judicial como faculdade ao requerente. Nesse sentido a usucapião extrajudicial figura como uma ferramenta de garantia de acesso a ordem jurídica justa, podendo o usucapiente recorrer tanto ao juízo de direito quanto as serventias de registro de imóveis.

A coexistência entre os órgãos também vem expressada por meio do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que determina no art.2º “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião (...)”. Destarte, o tema é bastante pacífico dentro da doutrina, não havendo controvérsias acerca do assunto.

Ainda sobre o *caput* do art. 216-A, Brandelli ensina que o interessado que possui legitimidade ativa para requerer o imóvel (posse *ad usucapionem* ou interesse jurídico justificado), deve realizar o pedido perante o Oficial de Registro de Imóveis. A formulação do requerimento é de suma importância para a instauração do procedimento administrativo, posto que, muito embora se opere o princípio da informalidade no processo administrativo – não se aplicando todos os requisitos de uma petição inicial, por exemplo – se faz necessário a justificação o exercício do

direito de posse, bem como o detalhamento da espécie da usucapião pretendida (e do cumprimento dos requisitos da modalidade)⁸².

Os requisitos por sua vez estão devidamente elencados no art. 3 do Provimento 65/2017 do CNJ, *in verbis*:

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Por fim, o artigo 216-A ainda trás de forma expressa a necessidade de representação jurídica para o requerimento administrativo. Da mesma forma o art. 4º do Provimento 65/17 determina que “O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído”.

Uma vez repassado essas características principais, adentramos aos procedimentos, estudando-os individualmente, possibilitando o aprofundamento nos requisitos da esfera administrativa.

5.2.1 ATA NOTARIAL

O requisito da Ata notarial vem expresso no inciso I, do art. 2016-A, bem como, passa a ser detalhado nas alíneas do inciso I, do art. 4º, do provimento 65/2017, conforme se observa abaixo, *in verbis*:

Art. 216-A (...)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas

⁸² BRANDELLI, op.cit., p. 21

circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

Art. 4. (...)

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Ensina Brandelli que é a ata notarial o documento pelo qual o notário capta determinado fato ou situação, registrando em seu livro de notas ou em outro documento, ou seja, é o instrumento no qual o notário irá transcrever a existência de um fato, documentando e dando veracidade sobre sua existência⁸³.

Vê-se que, muito embora a legislação tenha determinado que a serventia competente para o processamento da usucapião administrativa seja o Serventia de Registro de Imóveis, a necessidade de apresentação da ata notarial determina, por consequência a participação do Tabelionato de notas, para que seja procedida a devida lavratura da ata notarial, contribuindo assim com a constituição de um instrumento legal que se materializa como prova documental, capaz de ser admitido pelo oficial notário. Nos ensinamentos de Paiva, é através da ata notarial que se fará

⁸³ BRANDELLI, op.cit., p. 22

a devida comprovação do tempo e da posse do usucapiente, registrando e dando fé da existência do direito do requerente⁸⁴.

Conforme lembra Couto, a Ata Notarial, por consequência, representa uma forma de prova, ou seja, é elemento comprobatório, não tendo qualquer intenção de presumir absoluta a posse ou a propriedade⁸⁵. Contudo, no momento do lavramento da Ata o notário deve registrar não somente a existência do fato, mas todos os elementos disponíveis que possam certificar a tempo, a área e a posse exercida, além de descrever a situação e colher declaração de terceiros sobre o objetivo registrado, nesse sentido, a Ata Notarial se fortalece enquanto elemento comprobatório, justificando a sua necessidade para o procedimento da usucapião administrativa.

Por fim, é importante salientar que a ata notarial difere-se essencialmente da escritura pública, também lavrada pelo Tabelionato de Notas, dado que, na primeira o registro é realizado por meio da provocação da parte interessada, que provoca o registro e anotação da situação fática, requerendo que a mesma seja transladada para o livro de notas, enquanto a primeira apenas tem o condão de atestar a fé pública dos documentos apresentados.

5.2.2 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

O inciso II do art. 216-A, traz como terceiro requisito a apresentação da planta e do memorial descritivo, conforme transcrição abaixo, *in verbis*:

Art. 216-A (...)

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

Da mesma feita, o inciso II do art. 4 do Provimento 65/2017, determina que:

⁸⁴ LAMANA PAIVA, João Pedro. O procedimento da Usucapião Extrajudicial. Porto Alegre, RS. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em 01 set. 2020.

⁸⁵ COUTO, Marcelo de Rezende. Usucapião Extrajudicial. Doutrina e jurisprudência. São Paulo: Juspodivm, 2018. p. 116.

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

Pela compreensão do dispositivo acima se destaca a necessidade de que a planta e o memorial estejam devidamente assinados por profissional habilitado, bem como também deve conter a assinatura dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel. Ademais os documentos devem apresentar a descrição completa do imóvel e dos confrontantes, seguindo as diretrizes dos artigos 176 e 225, ambos da Lei nº 6.015/1973.

Na lição de Braga, outro ponto indispensável para a planta e o memorial é a indicação do número de matrícula ou transcrição do imóvel no Registro de Imóveis, a fim de que seja identificado os titulares do direito sobre o bem a ser usucapido. Contudo, a autora observa que, caso não haja matrícula o direito do requerente não será prejudicado, visto que permanece resguardado inclusive o direito ao processamento administrativo. Neste caso, será necessário que o requerente solicite uma certidão para fins de usucapião, diretamente na serventia imobiliária, na qual irá constar a falta de identificação, ou ainda se a dimensão da área pleiteada é maior do que aquela registrada⁸⁶.

Outra questão importante de ser observada neste momento diz respeito a falta da assinatura dos titulares do direito registrado ou averbado, tal questão é disciplinada por meio do art. 10 do Provimento 65/2017:

“Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.”

No caso em tela, o legislador buscou a resguardar as regras do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, determinado que os titulares

⁸⁶ BRAGA op.cit., p. 18

devam ser notificados por meio de oficial de justiça, que poderá proceder, tanto a citação pessoal, como pela modalidade de carta, com o devido Aviso de recebimento (AR).

Ademais, o provimento determina duas hipóteses onde haverá a dispensa da notificação, sendo elas a constante no § 10º do art. 10, quando houver a perfeita identidade entre a descrição tabular e a área do objeto requerido, ou ainda nos casos em que o requerente possuir justo título ou outro instrumento que consiga comprovar o consentimento do titular registral (art. 13), neste último caso, é necessário ainda a apresentação de prova da quitação das obrigações e de certidão cível (30 dias), que comprove a inexistência de ação possessória⁸⁷.

Por fim, Fentzlaff levanta ainda uma única hipótese em que haverá a dispensa total do requisito de planta e memorial, trata-se dos imóveis localizados em unidade autônoma de condomínio edilício ou ainda dos imóveis em loteamento regularmente instituído. Nestas circunstâncias deverá estar expresso na ata notarial as descrições já previstas na matrícula imobiliária. Nestes casos, as anuências devem constar no requerimento, na ata notarial ou ainda em documento autônomo⁸⁸.

5.2.3. CERTIDÃO DOS DISTRIBUIDORES

O próximo requisito a ser analisado diz respeito às apresentações de certidão negativa dos distribuidores da justiça Estadual, e da justiça Federal, compreendendo tanto o local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente. Tal determinação está registrada no inciso III, do art. 216-A, e no Provimento do CNJ por meio do inciso IV, do art. 4º, como seguem:

Art. 216-A (...)

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

Art. 4 (...)

IV – certidões negativas dos distribuidores da justiça Estadual e da justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

⁸⁷ BRAGA, op. cit, p. 19

⁸⁸ FENTZLAFF, op.cit. p. 67

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

A intenção do legislador é bastante clara, sendo evidente no texto do Provimento: reconhecer a inexistência de ações que declarem a oposição à posse do imóvel pretendido. Conforme estudado alhures, a existência de uma ação possessória poderia vir a desnaturar a continuidade da posse do requerente, impactando diretamente sobre a possibilidade do pleito, a depender da modalidade de usucapião requerido. Assim, portanto, justificável que a certidão não possa exceder o prazo máximo de 30 dias da data de prenotação.

Para Couto, é importante observar, aqui, que apesar do texto legal trazer a expressão “certidão negativa”, o que de fato se busca é o reconhecimento de ações que versem sobre o imóvel, e não sobre o usucapiante. Nesse sentido, a apreciação da certidão deve ser realizada de forma direcionada a reconhecer se existe, ou não, circunstâncias legais que poderiam represar o direito a aquisição da propriedade imóvel, sendo elas: “a) ter produzido efeito de impedir a contagem do prazo prescricional, em razão das situações descritas nos arts. 197 a 200 do Código Civil; b) que tenha interrompido o prazo já iniciado, nas hipóteses dos arts. 202 a 204 do Código Civil; ou c) que tenha tornado a posse litigiosa”⁸⁹.

Nos casos em que a certidão seja positiva, o Oficial de Justiça deverá exigir uma certidão elucidativa, diretamente na serventia onde corre o pleito, com a finalidade de averiguar se a ação pode ou não comprometer a usucapião. Observe que, a mera existência não tem o condão de comprometer, inicialmente, o pedido, muito menos causa óbice ao procedimento extrajudicial, contudo, será necessário para averiguar a comprovação de que a posse se deu de forma pacífica e mansa, ou ainda se o requerente cumpriu o prazo da prescrição aquisitiva.

Brandelli, por sua vez, assevera que, caso haja outra ação de usucapião, versando sobre o mesmo imóvel, em que já haja coisa julgada, o pleito administrativo estará comprometido. Na ausência de coisa julgada, não haverá

⁸⁹ COUTO, op. cit., p. 213.

hipótese de litispendência, contudo, o Oficial deverá notificar o juízo competente, para que tome as providências cabíveis em cada caso⁹⁰.

5.2.4. JUSTO TÍTULO

Por fim, o legislador reconhece como requisito para a instrução do procedimento administrativo, a necessidade de apresentação de justo título. Conforme observado anteriormente, neste trabalho, o justo título é o documento que tem o condão de comprovar a existência de uma relação negocial entre o possuidor e o antigo proprietário, representando a cadeia de domínio do imóvel. Tal requisito encontra-se no inciso IV do art. 216-A e ainda no inciso III do art. 4 do Provimento:

Art. 216-A (...)

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.

Art. 4 (...)

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

É importante relembrar que o justo título, tal como nas ações judiciais, somente será exigido nas modalidades de usucapião que se façam pertinentes.

Com relação a pontuação de “quaisquer outros documentos que demonstrem a origem”, acentua Oliveira se tratar de documentos que consigam comprovar a boa-fé do requerente, tais como pagamento de IPTU, energia elétrica e água, entre outros, que tenham a função de demonstrar o tempo de posse sobre o imóvel⁹¹.

5.2.5 PROCEDIMENTOS FINAIS

Os requisitos narrados anteriormente são elementos indispensáveis para o requerimento da usucapião administrativa, assim, uma vez cumprida as exigências constantes no caput e nos quatro incisos do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, inicia-se de fato a chamada prenotação, ou seja, com o devido registro do pedido no livro de protocolo registral, recebendo uma numeração.

⁹⁰ BRANDELLI, op. cit., p. 36

⁹¹ OLIVEIRA, op.cit, p. 50.

Ensina Braga que a serventia imobiliária dará continuidade ao pedido, realizando a autuação do processo que compreende o termo de abertura, a numeração e a rubrica das folhas, seguindo, as qualificações registrais e a análise da documentação apresentada pelo requerente. Para a autora esse momento é de extrema importância, posto que o Registrador deva cumprir uma função de análise jurídica sobre o pedido, como uma espécie de juiz extrajudicial, ou seja, deve formar sua convicção através dos elementos contidos no processo e verificar os requisitos de admissibilidade⁹².

Por sua vez, Araújo pontua que em alguns casos o Oficial Registrador poderá exigir determinadas diligências, com a finalidade de suprir deficiências do pedido, neste caso estará resguardado pelo §5º, do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos. Caso a deficiência não possa ser suprimida, caberá ao registrador rejeitar o pedido da parte, que, querendo, poderá se socorrer da via judicial para apreciação do pleito, ou ainda requerer suscitação de dúvida, ainda em sede de processo administrativo⁹³, conforme determina o §5º do art; 17 do Provimento 65/2017 do CNJ:

§5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Destacamos que o procedimento da usucapião administrativa admite todos os tipos de prova em direito admitida, contudo, o oficial de registro não goza de poder de polícia, portanto, não é permitido que o mesmo produza provas a fim de instruir o procedimento. Nestes casos, deverá requerer a produção das provas pelo requerente, dentro do prazo estipulado, sob pena de indeferimento do pedido.

Devidamente regular a análise de admissibilidade do pedido, o Registrador dará seguimento notificação de interessados certos, entes públicos e publicação de Edital.

Conforme observado anteriormente (item 5.2.2) a notificação dos titulares só será necessário quando não apresentado a anuência dos mesmos na planta e memorial descritivo, caso em que o registrador deverá expedir notificação

⁹² BRAGA, op.cit. p.24

⁹³ ARAUJO, Fabio Caldas de. Usucapião. 3.ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p.427.

pessoalmente ou por carta com aviso de recebimento, para que se manifestem no prazo de quinze dias, não sendo possível a notificação via edital. No mesmo prazo, também deverão ser notificados os entes federativos (União, Estado, Distrito Federal e Município), conforme dispõe o §3º do art. 216-A.

Cumprido os procedimentos acima transcritos chega-se aos momentos finais da usucapião administrativa, conforme §4ª do art. 216-A:

Art. 216-A (...)

§ 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.

Com o referido edital, torna-se público o fato, podendo, um possível interessado, até o momento desconhecido, tomar ciência e manifestar-se, para tanto, é estipulado tanto um prazo razoável (15 dias), quanto a necessidade de publicação em jornal de grande circulação. O art. 16 do Provimento 65/2017 do CNJ observa as diretrizes para o edital:

Art. 16. Após a notificação prevista no caput do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§1º O edital de que trata o caput conterá:

- I – o nome e a qualificação completa do requerente;
- II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Não havendo manifestação o procedimento segue seu curso pelo qual o oficial do Registro de Imóveis elaborará nota fundamentada de deferimento do

pedido, e efetuará o registro da aquisição da propriedade imobiliária em nome do possuidor requerente, nos moldes do artigo 22 do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça:

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

CONCLUSÃO

Com o desenvolvimento do presente trabalho podemos compreender que o direito de propriedade sofreu, ao longo do tempo, diversas mudanças, perdendo seu caráter absoluto e dando lugar a um direito mais progressista, em especial no que tange o reconhecimento da função social da propriedade. Nesse sentido, a usucapião, instituto que advém do Direito Romano, sobrevive através dos tempos, como instrumento de aquisição originária da posse.

Ao que pese a evolução legislativa com relação à usucapião, em especial no direito brasileiro, o reconhecimento de diversas espécies, indica uma evolução positiva do instituto no cumprimento da função social, protegendo a propriedade daqueles que usufruem e necessitam do espaço.

Verificou-se que, a conjuntura moderna do ordenamento jurídico brasileiro, com o grande número demandas, indica uma situação de entrave do judiciário, causando morosidade e desgaste do poder público, afetando diretamente os princípios de acesso à justiça. Nesse cenário a proposta de desjudicialização de determinados procedimentos insurge como uma possibilidade de contornar a problemática instaurada, bem como, de agilizar determinados procedimentos de jurisdição contenciosa, dentre eles podemos citar o inventário, o divórcio, e mais recentemente a usucapião extrajudicial, sendo este último o objeto de estudo.

Conforme estudado, a usucapião extrajudicial, muito embora tenha aparecido no direito pátrio em 2009, somente passou a ser regulamentada para todas as modalidades, bem como, atribuída de diretrizes mais desenvolvidas com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, em especial pela força do artigo 1.071, que por sua vez inseriu o Art. 216-A na Lei de Registros Públicos.

A chegada do procedimento extrajudicial foi recebida com grande entusiasmo por parte da doutrina civilista nacional, contudo, é bem verdade que as diretrizes criadas pelo legislador, em especial pela necessidade de concordância expressa dos confinantes e dos antigos proprietários do imóvel na planta e memorial descritivo, art. 216-A, §§ 2º e 6º da Lei de Registros Públicos.

Contudo, com a promulgação da Lei 13.465/2017 os pontos controvertidos, foram sanados, em especial no que diz respeito a interpretação do silêncio dos prejudicados com a concordância, bem como regulamentou a notificação por edital e

a desnecessidade da planta e memorial nas das unidades autônomas de condomínios edilícios.

Ademais, com o Provimento 65/2017, que trouxe, de forma exemplar um regimento sobre as diretrizes da usucapião extrajudicial, o instituto passa a ganhar um novo fôlego, na reconquista do objetivo primário, qual seja, a efetividade do acesso à justiça.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, João Alberto de. Desjudicialização: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrais. **Revista da Faculdade de Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 59, p.101-122, jul. 2011.

ALMEIDA JÚNIOR, Jesualdo Eduardo de Oliveira; PIMENTEL, Cassiano de Araújo. A usucapião de domínios da internet. In. **Revista dos Tribunais**, Direito Virtual, v. 967, mai.2016.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Monografia [bacharelado].

115 fls. Curso de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC. Florianópolis, SC, 2015.

ALVES, José Carlos Moreira. **Evolução Histórica**. Rio de Janeiro, 1985.

ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. Novo código de processo civil e a usucapião extrajudicial: um avanço para as ações possessórias. In. **JusBrasil**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/37779/novo-codigo-de-processo-civil-e-a-usucapiao-extrajudicial-um-avanco-para-as-acoes-possessorias>>. Acesso em: 02 de Julho de 2020.

ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO; SÍNDICATO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Revista Serventias com Você**, 4ª ed., ano 1, jul./ago. São Paulo: 2016.

BASTOS, Cristiano de Melo; SILVA, Mirelli Stefani da. O novo CPC e a usucapião administrativa: a desjudicialização do procedimento. **Revista Síntese**. Direito Civil e Processual Civil, São Paulo, v. 13, n. 97, set./out. 2015 Edição Especial, p. 537-557.

BEZERRA, Higyna Josita Simões de Almeida. Gestão Judiciária: a “nova” onda de acesso à justiça. **AMPB**. artigos. São Paulo, 2009. Disponível em: <https://www.amb.com.br/docs/artigos/2009/artigo_hygina_josita_1903.doc>. Acesso em 20 ago. 2020.

BIGOTO, Benedito Marcos. A participação da burguesia francesa nas revoluções e movimentos sociais contemporâneos. **Revista Científica UNAR**, Araras (SP), v.15, n.2, p.67-85, 2017.

BOCZAR, Ana Clara; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco. **Usucapião Extrajudicial**. Questões Notariais e Tributárias. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Monografia [graduação em Direito]. 30 fls. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. PUCRS: 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível n. 10620110029571001**. Relator Desemb. Alberto Diniz Júnior. Julgamento em 5 de jun. 2019. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/757340395/apelacao-civel-ac-10620110029571001-mg/inteiro-teor-757340469?ref=juris-tabs>>. Acesso em 07 de jun. 2020.

BRASIL. Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. **Apelação Cível n. 0001805-55.2015.8.08.0004**. Relator Desemb. José Paulo Calmon Nogueira da Gama. Julgamento em 26 de fev. 2019. Disponível em: <<https://tj-es.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/762546432/apelacao-apl-18055520158080004?ref=serp>>. Acesso em 07 de jun. 2020.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Porto Alegre. Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

CARVALHO, Vailton L. **Formação do Direito Fundiário brasileiro**. São Paulo: Editora Iglu, 1999.

CASTRO, Guilherme Couto de. **Direito Civil: Lições**. 4ª ed. Niterói/RJ: Editora Impetus, 2011.

CÉSAR, Gustavo Souza. A Função Social das Serventias Extrajudiciais e a desjudicialização. In. **Colégio Notarial do Brasil**. Ago. 2019. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-desjudicializacao>>. Acesso em 20 ago. 2020.

CESSETTI, Alexia Brotto. A desjudicialização dos procedimentos especiais de jurisdição voluntária: nova onda reformista? In. **Publica Direito**. 2009. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a0608743660c09fe>>. Acesso em 20 ago. 2020.

CHAUÍ, Marilena. **Convite a filosofia**. São Paulo: Ática, 2000.

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciado 499 da V jornada de Direito Civil**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>>. Acesso em 25 de julho 2020.

CONSULTOR JURÍDICO. Atos em serventias retiraram 1,3 milhão de processos da justiça. In. **Conjur**. Jul. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-jul-25/atos-cartorios-retiraram-13-milhao-processos-justica>>. Acesso em 20 ago. 2020.

CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A Usucapião Extrajudicial: entre Expectativas e Possibilidades Empíricas, **Revista Interdisciplinar de Direito**, v.1, p.27-46, Valença/RJ: 2016.

CORDEIRO, Carlos Jose. **Usucapião Especial Urbano Coletivo**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrinas e jurisprudência. **Rev. Inf. legisl. Brasília**, ano 35, n. 143, jul./set. 1999, pp. 321-334

COUTO, Marcelo de Rezende. **Usucapião Extrajudicial**. Doutrina e jurisprudência. São Paulo: Juspodivm, 2018.

CRUZ, Breno Henrique Shibata. A Extrajudicialização no Processo Civil: Usucapião Extrajudicial. In. **Conteúdo Jurídico**, mai. 2018. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/51762/a-extrajudicializacao-no-processo-civil-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em 20 ago. 2020.

DIAS, Fábio Henrique Di Lallo. **Usucapião da propriedade imaterial**. Dissertação [Mestrado]. 135 fls. Departamento de Direito Civil da Universidade de São Paulo, USP. São Paulo, SP, 2010.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **Usucapião Extrajudicial: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**. Dissertação [bacharelado] 103 fls. Universidade Federal de Santa Catarina UFSC. Florianópolis, SC, 2018.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Miniaurélio Século XXI Escolar: O minidicionário da língua portuguesa**. 4ª ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2000.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro V: direito das coisas**. 7ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro V: direito das coisas**. 14ª ed. Ver. São Paulo: Saraiva, 2019.

GRINOVER, Ada Pellegrini. **A conciliação extrajudicial no quadro participativo**. In: Participação e processo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

JUNCO, José Alexandre. Aspectos materiais da usucapião. In. **Âmbito Jurídico**. Abr. 2011. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/aspectos-materiais-e-atuais-da-usucapiao/>>. Acesso em 07 de jun. de 2020

LAMANA PAIVA, João Pedro. **O procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, RS. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em 01 set. 2020.

LAMBURGINI, Wellington José. **A propriedade privada e o regime de terras no Brasil: apontamentos sobre a forma jurídica de apropriação**. Monografia

[bacharelado]. 83 fls. Curso de Direito da Fundação Universidade Federal de Rondônia. Cocal, RO, 2018.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça**: Condicionantes Legítimas e Ilegítimas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARQUES, Norma Jeane Fontanelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, jul. 2014. Disponível em: <<https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>>. Acesso em 20 ago. 2020

MEIRA, Silvio. Aquisição da propriedade pelo usucapião. **Rev. inf. legisl.** Brasília, ano 22, n. 88, out./dez.1985, pp.195-228

OLIVEIRA, Júlia Mello de. **A atuação das serventias extrajudiciais como instrumento de desjudicialização do direito de família brasileiro**. Monografia [bacharelado]. 105 fls. Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina. UFSC: Florianópolis, 2019, p.57

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião Extrajudicial**: uma análise da sua efetividade a partir da lei n. 13.465/2017. Monografia [bacharelado em direito]. 72 fls. Universidade Federal da Bahia. Salvador/BA: 2018.

PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. **Usucapião Extrajudicial**: alternativa para a desjudicialização da propriedade imóvel. Monografia. [graduação em Direito]. 53 fls. Universidade Federal do Maranhão. Imperatriz/MA: 2018.

RAMOS, Fabricia Machado Coelho de Andrade. **A Desjudicialização da Usucapião no Contexto Fundiário do Brasil Urbano**: Novas Possibilidades para Garantir o Direito à Moradia. Monografia [bacharelado]. 87 fls. Departamento de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. PUC, Rio de Janeiro, 2012.

REALE, Miguel. **Direito natural/direito positivo**. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratados de Usucapião**, v. II. São Paulo: Saraiva, 1988.

ROCHA FILHO, Almir Porto da. Usucapião. **R. C. pol.**, Rio de Janeiro, ano 28, n. 1, pp. 47-88, jan./abr. 1985.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da usucapião**: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro do século XXI. Dissertação [Mestrado] Programa de pós-graduação em sociedade, tecnologia e meio ambiente do Centro universitário de Anápolis. 90 fls. Anápolis, GO, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: direito das coisas**. Vol. V. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

SANTOS, Carlos Maximiliano dos. **Hermenêutica e aplicação do Direito**. 21ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **Usucapião e suas modalidades**. In. EMERJ. Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

SILVA, Heverton Caetano da. **Considerações acerca da usucapião: a usucapião extraordinária**. Monografia [bacharelado]. Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR, 2009

TARTUCE, Flávio. A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal. In. **Instituto Brasileiro de Direito de Família, IBDFAM**. 2012. Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Tartuce.pdf>. Acesso 25 de julho 2020

TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao Código Civil: direito das coisas**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Reais, vol. IV**. 17ª ed. Editora Atlas: São Paulo, 2017.