

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

DOI: <https://doi.org/10.35168/2176-896X.UTP.Tuiuti.2020.Vol6.N60.pp139-174>



Andressa Aparecida dos Santos

Graduanda do Curso de Direito da
Universidade Tuiuti do Paraná, Curitiba, PR, Brasil.
dessa.cap@hotmail.com

Marcos Aurélio de Lima Junior

Docente na Universidade Tuiuti do Paraná.
Especialização em Direito Civil pela Universidade Tuiuti do Paraná
Graduação em Direito pela Universidade Federal do Paraná (UFPR).
marcos.lima2@utp.br

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Resumo

A Constituição Federal de 1988 assegura de maneira clara o direito à propriedade, mas, frise-se, não se trata de um direito absoluto, já que o seu exercício se encontra condicionado ao cumprimento da função social. Em razão disso, aquele que não cumpre com a função social da propriedade se sujeita à perda do bem. Isso pode ser visto em razão do proprietário deixar o seu imóvel em abandono e, em virtude disso, a legislação vigente abre a possibilidade para aquele que cuidou do bem adquirir a sua propriedade em virtude da posse prolongada no tempo. Entretanto, o intuito do legislador em estabelecer este direito acaba muitas vezes tornando um obstáculo para a parte interessada, levando-se em consideração que a solução das demandas que são submetidas ao Poder Judiciário vem se mostrando manifestamente morosa. Diante disso, como forma de tornar o procedimento da usucapião mais célere restou possibilitada que a parte se valha da via administrativa como forma de assegurar os seus direitos em relação ao bem imóvel, cujos aspectos são abordados neste artigo.

Palavras-chave: Função Social. Usucapião. Desjudicialização. Usucapião Extrajudicial.

Extrajudicial usucapition of real estate in brazilian legal order

Abstract

The Federal Constitution of 1988 clearly assures the right to property, but, it should be noted, this is not an absolute right, since its exercise is conditioned to the fulfillment of the social function. As a result, those who do not fulfill the social function of property are subject to the loss of property. This can be seen on the grounds that the landlord leaves his property in disrepair and, as a result, current legislation opens the possibility for the caretaker to acquire his property by virtue of prolonged tenure. However, the intention of the legislator to establish this right often ends up becoming an obstacle for the interested party, considering that the solution of the demands that are submitted to the Judiciary has been manifestly slow. Thus, as a way to make the usucapion procedure faster, it was possible for the party to use the administrative route as a way to ensure their rights in relation to immovable property, whose aspects are addressed in this article.

Keywords: Social Function. Adverse possession. Dejudicialization. Extrajudicial adverse possession.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

1. Introdução

Inicialmente, vale aqui delimitar que o direito à propriedade está consagrado na Carta Constitucional de 1988, mais precisamente no artigo 5.º, inciso XXII, mas, sobretudo, deve ser ressaltado que não se trata de um direito absoluto, posto que apenas resta assegurado a partir do momento em que o exercício do direito à propriedade se coadune com as perspectivas sociais – isto é – deve haver o cumprimento da função social.

Nesses termos, é indiscutível que subsiste uma vasta gama de hipóteses que possibilitam a perda da propriedade em razão do não cumprimento da função social e, dentre elas, visualiza-se o fato do indivíduo não utilizar o bem de maneira produtiva. Sob esse enfoque, o legislador pátrio abriu a possibilidade para aquele que exerça a posse de um bem por determinado lapso temporal, de maneira incontestada, possa adquiri-lo por intermédio do instituto da usucapião.

Todavia, é certo que a ação de usucapião demanda um vasto procedimento e, em virtude da grande morosidade que assola o Poder Judiciário, muitas vezes se mostra dificultoso que a parte seja contemplada com o que é seu de direito em um período de tempo razoável.

Nesses termos, como forma de suavizar essa carga do Poder Judiciário, surge o instituto da desjudicialização, de maneira que algumas causas que não envolvam litigiosidade sejam submetidas à análise das serventias extrajudiciais, desafogando, assim, o aludido órgão.

Dentre eles, é possível observar essa particularidade por meio da usucapião extrajudicial, viabilizando, assim, a possibilidade da parte requerer o que é seu de direito através das serventias extrajudiciais. Obviamente, subsistem alguns requisitos, bem como um instrumento procedimental que a parte deve cumprir com o fito de se valer da via administrativa, cujos aspectos serão tratados no decorrer desta pesquisa acadêmica.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

2. Noções elementares sobre o Direito de Propriedade e sua função social

2.1 Definição de propriedade

Inicialmente, ressalta-se que a propriedade consiste em um direito fundamental que a Constituição Federal atribui ao indivíduo e, diante disso, como forma de melhor delimitar o tema, oportuno alavancar a partir deste momento a sua conceituação.

Nesse sentido, analisando-se a definição de propriedade, Godinho (2000, p. 397/433) salienta que a propriedade consiste em um direito real que confere à pessoa a posse de determinada coisa móvel ou imóvel, refletindo-se em todas as relações.

Além disso, Godinho (2000, p. 397/433) também explica que a propriedade se consubstancia no fato do proprietário exercer todos os direitos que sobre ela incide (usar, gozar e dispor), sem se olvidar do direito de reaver daquele que a possua ou detenha de maneira injusta.

Observe que o direito de propriedade está conceituado no artigo 1.228, do Código Civil, contemplando que “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Considerando o conteúdo inserto no artigo 1.228, do Código Civil, Gonçalves (2014, p. 255) compreende que o direito de propriedade resta consubstanciado no fato de dizer respeito a um poder jurídico de uma pessoa, que passará a deter a faculdade de usar, gozar e dispor sobre o bem, observando os limites constantes na lei.

Conclusivamente, é possível compreender o direito de propriedade como sendo um direito fundamental do indivíduo, dizendo respeito, inclusive, a um direito real, que possibilita ao proprietário exercer os direitos que se mostram intrínsecos à propriedade (usar, gozar e dispor).

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Diante disso, após esse estudo a respeito da propriedade, passa-se a distinguir nos termos do capítulo posterior a sua diferenciação em relação ao instituto da posse.

2.2 Distinção de posse e propriedade

Dentro deste enfoque, mostra-se de grande relevância abordar nesta pesquisa acadêmica a diferenciação da posse e da propriedade, eis que o entendimento a respeito destas particularidades se mostra de grande relevância para a análise do tema precípua deste trabalho, que é a usucapião extrajudicial.

Nesses termos, enquanto a propriedade se consubstancia como sendo um direito fundamental do indivíduo, englobando-se, aqui, a prerrogativa de usar, fruir, bem como dispor da coisa, a posse se institui como sendo uma situação de fato, em que a pessoa irá exercer uma das faculdades inerentes a propriedade, conforme explica Nobre (2018, p. 48).

Lavando-se em conta os ensinamentos trazidos por Savigny, Luz (2018, p. 19) delimita que a posse é considerada como sendo o poder direto exercido por uma pessoa que tem o condão de dispor de maneira física de determinado bem, cuja intenção é de ter para si, além de efetuar a defesa em face da ingerência de terceiro.

Tendo em vista o ensinamento proposto por Savigny, Luz (2018, p. 19) alberga que da sua definição é possível extrair dois elementos, quais sejam, o corpus, bem como o animus. Nesse sentido, o corpus consiste no poder físico que a pessoa passa a exercer sobre determinada coisa, ao passo que o animus está intimamente vinculado à intenção de ser exercido o direito de propriedade.

Diante disso, após o estudo acerca da posse e da propriedade, torna-se valioso compreender a forma como o direito à propriedade está previsto no ordenamento jurídico pátrio.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

2.3 A propriedade no Direito brasileiro

Nesse particular, será efetuada a análise do direito de propriedade constante no Direito Brasileiro, mais precisamente na Constituição Federal, com o fito de demonstrar, aqui, que embora diga respeito a um direito fundamental individual, não comporta índole absoluta, eis que o destino equivocado do bem pode dar azo à perda da propriedade.

Sob esse enfoque, levando-se em consideração o conteúdo previsto na Constituição Federal, Bertan (2004, p. 119/120) contempla de maneira bem clara que o direito de propriedade consiste em um direito subjetivo do indivíduo, viabilizando que este exerça o monopólio sobre o bem, abarcando-se, ainda, o caráter exclusivo e perpétuo:

O direito de propriedade é um direito subjetivo. Permite o monopólio da exploração de um bem, sendo, portanto, exclusivo e perpétuo, podendo fazer valer esta faculdade contra todos que eventualmente queiram a ela se opor. [...]

O direito de propriedade foi entendido como uma relação entre uma pessoa e uma coisa. Juristas alegam que tal construção teórica é absurda, pois as relações jurídicas se estabelecem necessariamente entre pessoas. Sob esta perspectiva, passou-se a entender o direito de propriedade como sendo erga omnes, com um sujeito passivo universal integrado por todas as pessoas.

Dispõe o artigo 5.º, inciso XXII, da Constituição Federal, que “É garantido o direito de propriedade”.

Da forma como se encontra alocado na norma, consiste em um verdadeiro direito fundamental do indivíduo, conferindo-se para si o direito de usar, gozar e dispor da coisa.

Mas, deve ser mencionado que embora a Constituição Federal assegure de maneira plena o direito de propriedade, certo é que o indivíduo não pode ser considerado como sendo uma figura

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

isolada no contexto social e, em razão disso, a propriedade deve ser utilizada da maneira mais adequada possível sob a perspectiva social. Portanto, o uso da propriedade deve ser socialmente adequado, nos moldes de Silva (2018, p. 148).

Nesse sentido, Couto (2018, p. 30/31) é claro quando menciona a previsão expressa conferida pela Constituição Federal quanto ao direito fundamental de propriedade, cujo exercício, para se mostrar legítimo, deve atender tanto aos interesses do indivíduo, quanto os anseios da sociedade.

Quando isso não ocorre, isto é, o proprietário deixa de observar o correto destino que deve ser dado à propriedade, deixando de cumprir com a sua função social, como ocorre, por exemplo, pela ausência de utilização dentro de determinado período, mostra-se possível que outra pessoa passe a utilizá-la e, após alguns anos (dependendo de cada caso concreto, conforme será visto mais adiante), proceda com a usucapião do bem, trazendo para si o direito de propriedade.

No entendimento de Couto (2018, p. 34), “Na hipótese de usucapião, o reconhecimento da propriedade ocorrerá conforme o regime jurídico exercido, haja vista que será a situação fática que moldará o direito objeto de reconhecimento”.

Assim sendo, é indiscutível que o direito de propriedade se constitui como sendo um direito fundamental do indivíduo, conforme previsão expressa na Constituição Federal. Mas, sobretudo, deve o proprietário se atentar para o destino que está sendo dado ao bem, sob pena de perdê-lo em prol de um terceiro.

2.4 A função social da propriedade

Considerando o que foi exposto até o presente momento, o direito à propriedade se consubstancia como sendo um direito inerente do indivíduo, mas, todavia, esse direito não pode ser manejado

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

apenas visando o intuito do proprietário, já que se mostra imperioso que subsista a observância da função social.

Nesse passo, salienta-se que de acordo com Sarmiento Filho (2017, p. 21/22), durante muito tempo prevaleceu o entendimento no qual a propriedade se consubstanciava como um direito subjetivo individual e absoluto.

Entretanto, após um vasto período histórico foi consolidado no ordenamento jurídico pátrio o princípio da função social da propriedade, abrangendo, a partir deste momento, a finalidade econômica, social, bem como ambiental. Retirou-se, assim, o seu uso absoluto e exclusivo, segundo Sarmiento Filho (2017, p. 21/22).

Este entendimento também é evidenciado por Blanc (2004, p. 267), pois, anteriormente, o proprietário trazia em seu bojo a total liberdade quanto ao exercício do seu direito, que se efetuava de maneira incondicionada. Entretanto, por meio da instituição do princípio da função social da propriedade no ordenamento jurídico pátrio não mais se tolera o atendimento exclusivo dos anseios do proprietário, considerando a necessidade de se observar as exigências sociais.

De acordo com Farias e Rosenvald (2012, p. 307/308), a função social está intimamente vinculada ao fato de dar cumprimento a alguma coisa, ou, ainda, desempenhar determinado dever ou alguma atividade. Nesses termos, não cabe ao indivíduo, em prol à concretização de seu direito privado, atuar com o intuito de sacrificar os direitos da coletividade.

Portanto, conforme pondera Blanc (2004, p. 35/37), a função social está vinculada ao fato de se mostrar oportuno que subsista a satisfação de determinada necessidade ou interesse público. Assim, origina-se do princípio da prevalência do interesse público sobre o interesse proveniente do particular.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Nesse diapasão, dispõe o artigo 5.º, inciso XXIII, da Constituição Federal, que “a propriedade atenderá a sua função social”. Nesses termos, torna-se evidente que a função social consiste em um imperativo constitucional.

Especialmente quando se trata da propriedade de área urbana, a função social se encontra mais adstrita ao proprietário utilizar da maneira correta o imóvel, que, no caso em apreço, consiste na habitação, na recreação e na circulação, de acordo com Blanc (2004, p. 37).

Já em relação à área rural, o artigo 186, da Constituição Federal, dispõe a respeito do cumprimento da função social na área rural, contemplando quando se verificar o aproveitamento racional, bem como adequado do solo, a utilização dos recursos naturais com vistas a preservar o meio ambiente, a observância das normas concernentes às relações de trabalho, sem se esquecer da exploração que vise assegurar o bem-estar tanto do proprietário, quanto dos trabalhadores.

Diante deste cenário, Correia (2018, p. 28/29) enfatiza que o direito de propriedade não resta concedido à pessoa em virtude da função social, mas, diversamente, deve ser exercido nos moldes do instituto. Diante disso, torna-se evidente que o diploma constitucional de 1988 garante o direito de propriedade, comportando a regra no sentido de que este deverá atender a função social.

Nesses termos, Blanc (2004, p. 44) agrega que o princípio da função social não elimina o direito de propriedade, pois, de acordo com o autor, “O direito subsiste, mas passa a ser exercido em benefício do interesse social, e não mais do interesse particular e individual do proprietário”.

Em razão disso, elide-se qualquer possibilidade do móvel ou imóvel ser utilizado de maneira contrária aos interesses da sociedade.

Para Venosa (2013, p. 165), “É obrigação do proprietário aproveitar seus bens e explorá-los. O proprietário e possuidor, pelo fato de manter uma riqueza, tem o dever social de torná-la

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

operativa”. Uma vez observada estas nuances, o proprietário estará eficazmente protegido pelo Direito Brasileiro, considerando estar cumprida a função social da propriedade.

Assim sendo, Soares (2015, p. 105) implementa que o direito de propriedade consiste em um direito fundamental que deve ser exercido de maneira a atender a qualidade de vida dos demais membros da coletividade e, para tanto, faz-se necessário uma maior atuação do Estado como forma de averiguar se este direito está sendo exercido conforme o mandamento constitucional.

Diante de tudo o que foi contextualizado neste tópico, observa-se que ao mesmo tempo em que a Constituição Federal assegura o direito de propriedade (artigo 5.º, inciso XXII), logo em seguida afirma que o exercício deste direito se encontra condicionado ao cumprimento da função social (artigo 5.º, inciso XXIII).

Caso a função social não seja objeto de observância na situação fática, incide no caso concreto a possibilidade de ser instituído o instituto da usucapião, ou, ainda, por meio do instituto da desapropriação no contexto prático, sendo que o primeiro tema será estudado no próximo item.

3. Aspectos gerais sobre a usucapião

3.1 Noções históricas e conceituação

Vale mencionar que no Brasil, mais especificamente na época do direito pré-codificado, as notícias que se têm em relação à usucapião consistem na instituição da prescrição intitulada como *longissimi temporis*. De acordo com Farias e Rosenthal (2012, p. 396), para os bens móveis e imóveis era estabelecido o prazo de trinta anos e, quando públicos, o prazo era de quarenta anos.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Além disso, Marquesi (2018, p. 23) agrega que a Lei 601, de 1850, trazia disciplina referente à reforma agrária, além da possibilidade da parte se valer da usucapião quando exercesse a posse mansa e pacífica sobre determinado bem. Entretanto, cabe delimitar que a legislação em apreço foi omissa quanto ao estabelecimento do prazo para a usucapião.

Analisando-se a forma como a usucapião foi instituída no Código Civil de 1916, é possível observar que a prescrição extintiva foi inserida na Parte Geral do aludido diploma e, por sua vez, a prescrição aquisitiva foi abarcada na Parte Especial – Livro II, dos Direitos das Coisas, recebendo o nome de usucapião, segundo Pereira (2014, p. 72).

Conforme entendimento delimitado por Gonçalves (2014, p. 286), a prescrição aquisitiva albergada pelo ordenamento jurídico pátrio se consubstancia em uma herança que veio dos romanos, tendo por finalidade favorecer aquele indivíduo que usurpa de determinado bem quando o seu proprietário deixa de utilizá-lo.

Em relação à Constituição Federal de 1988, Mello (2018, p. 121) salienta a grande importância do diploma em apreço, considerando que foi através deste regramento jurídico que a usucapião especial foi inserida no ordenamento jurídico pátrio, que no momento posterior foi regulamentada pela Lei 10.257, de 2001, nominada como Estatuto da Cidade. Além disso, o Código Civil de 2002 também se respaldou nos ditames constitucionais.

Por fim, Mello (2018, p. 123) contempla a promulgação da Lei 11.977, de 2009, que trouxe a modalidade da usucapião extrajudicial, que será estudada com mais afinco no decorrer deste artigo.

Diante disso, observando-se a definição que se atribui à usucapião, Boczar e Assumpção (2018, p. 17) explanam que este instituto pode ser compreendido como sendo uma forma de aquisição de propriedade, levando-se em consideração o exercício da posse prolongada no tempo, observando-

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

se, para tanto, os demais requisitos (pessoais, reais e formais), que serão contextualizados no tópico oportuno.

No entendimento de Gonçalves (2014, p. 285), “A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos”.

Segundo Marquesi (2018, p. 19/20), a usucapião consiste em uma forma de aquisição de propriedade que se instaura em razão da posse prolongada no tempo, extinguindo-se todos os ônus reais existentes sobre o bem.

Diante de todo este contexto apresentado, verifica-se que o instituto da usucapião consiste em uma forma de se adquirir de maneira originária a propriedade, levando-se em consideração o fato de ter havido a posse prolongada por um período de tempo. Conforme abarcado, não se trata de um fenômeno novo, já que a usucapião traz em seu bojo todo um conteúdo histórico.

3.2 Requisitos gerais para a usucapião

Oportuno delimitar que quando se fala em requisitos pessoais, estes se encontram intimamente vinculados aos sujeitos que estão envolvidos no processo da usucapião. Quanto aos requisitos reais, estes se encontram vinculados aos bens que podem ou não serem objetos da usucapião.

Quando se tratam dos requisitos pessoais para a usucapião, Boczar e Assumpção (2018, p. 26) desenham que estes se encontram intimamente vinculados ao possuidor, que tem o escopo de usucapir o bem, assim como ao proprietário do bem que pode ser usucapido. Dentro deste enfoque, é possível contemplar como requisitos pessoais a capacidade jurídica, bem como de fato, de cada um daqueles que se encontram envolvidos com o processo da usucapião.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Diante disso, Farias e Rosenvald (2012, p. 399) sinalizam que:

Adverte o art. 1.244 do Código Civil que se estendem aos possuidores as causas impeditivas e suspensivas ao curso da prescrição a que aludem os arts. 197 a 201 do Código Civil. Por isso, sempre se faz necessário rigoroso exame para averiguar se a usucapião está tramitando entre cônjuges, companheiros, pais e filhos na constância do poder de família, ou contra os absolutamente incapazes a que alude o art. 3º do Código Civil.

Sob esse enfoque, Boczar e Assumpção (2018, p. 26) delimitam que não pode haver qualquer impedimento em relação aos atributos pessoais dos envolvidos, mais precisamente o aspecto que alberga a capacidade para a usucapião, devendo o possuidor ser detentor de capacidade de fato e, ainda, da respectiva qualidade para adquirir a propriedade por meio da usucapião.

Nos termos de Boczar e Assumpção (2018, p. 27), “Os requisitos reais dizem respeito aos bens e direitos que podem ser objeto de usucapião. Não apenas a propriedade, mas também outros direitos reais são adquiridos por usucapião: o usufruto, o uso, a habitação, a servidão”.

Nesse passo, Boczar e Assumpção (2018, p. 28/29) chamam atenção para o fato de que o entendimento é pacífico no sentido de não ser admitida a usucapião de bens públicos, incluindo-se, aqui, as terras devolutas, bem como os bens dominicais. Portanto, apenas o bem considerado como privado poderá ser objeto da usucapião. Tal encontra guarida no artigo 102, do Código Civil Brasileiro.

Reafirmando a questão dos bens públicos, Couto (2018, p. 57) salienta que a Constituição Federal de 1988 (artigo 183, parágrafo 3.º) veda de maneira expressa a usucapião do bem público, mas, sobretudo, consiste em uma proibição que se mostra muito discutível, já que estes bens devem promover o atendimento da função social. Torna-se discutível não no sentido de se tornar possível a usucapião do bem público, mas pelo fato de que ainda que não haja o cumprimento da função social, o bem permanecerá a salvo da usucapião.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Ademais, é importante ressaltar que conforme delimita Couto (2018, p. 54), os requisitos formais para a usucapião estão vinculados ao fato de posse ser exercida com *animus domini*, devendo integrar-se, ainda, de maneira mansa e pacífica. Estes requisitos devem perdurar durante todo o período constante na lei.

Dentro desta perspectiva, Boczar e Assumpção (2018, p. 32) agregam que a posse ad usucapionem consiste naquela em que os requisitos para o reconhecimento da usucapião restam reunidos, que, basicamente, diz respeito ao *animus domini*, além do exercício ser efetuado de modo manso, pacífico, contínuo e público.

3.3 As espécies de usucapião de bens imóveis no Direito brasileiro

Esse tópico se dedicará à análise das espécies de usucapião de bens imóveis consagradas no âmbito do direito brasileiro, como, por exemplo, a usucapião extraordinária, bem como a usucapião ordinária.

Considerando-se que o intuito deste tópico não é esgotar o tema que alude às espécies de usucapião no ordenamento jurídico pátrio, a usucapião de bem móvel, que trata de um modo de aquisição originária, ora constante nos artigos 1.260 até 1.262, do Código Civil Brasileiro de 2002, não será objeto de estudo.

Nesse passo, a usucapião extraordinária encontra guarida no artigo 1.238, do Código Civil, dispondo, basicamente, do fato do interessado exercer a posse de maneira ininterrupta e sem oposição pelo período de quinze anos. Aqui, não é necessário que haja justo título e boa-fé.

Além do mais, consta no parágrafo único a possibilidade de haver a minimização do prazo para o período de dez anos quando a parte instituir no imóvel a sua moradia habitual, ou, ainda, tiver realizado obras de cunho produtivo:

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

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

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

Conforme asseguram Boczar e Assumpção (2018, p. 40), a usucapião extraordinária pode incidir tanto sobre imóveis urbanos, quanto rurais, elencando-se, ainda, a grande inovação do diploma atual quando comparado ao Código Civil de 1916, que passou a dispor sobre a redução do prazo para dez anos nas hipóteses do parágrafo único, do artigo 1.238, do Código Civil Brasileiro.

Já a usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242, do Código Civil, albergando-se a sua possibilidade quando o indivíduo detém a posse de maneira contínua e incontestada, sem se olvidar do justo título e da boa-fé, pelo interregno de dez anos.

De acordo com o parágrafo único, é possível que haja a diminuição do prazo em apreço para o período de cinco anos, quando o imóvel tiver sido adquirido de maneira onerosa, além dos possuidores nele terem estabelecido moradia, ou, ainda, ter realizado investimento de interesse social e econômico:

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

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

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Portanto, conforme bem enfatiza Correia (2018, p. 63), a usucapião ordinária traz em seu bojo o fato de exigir a posse contínua e incontestada do imóvel, em determinado período de tempo, além de ser necessário o justo título e a boa-fé.

De acordo com Nobre (2018, p. 47), vale aqui dispor que enquanto o justo título consiste em um documento capaz de viabilizar a transferência do domínio, a boa-fé diz respeito à ignorância do possuidor em relação à existência de algum vício, ou, ainda, de obstáculo que possa impedir que a coisa seja adquirida.

A usucapião especial rural está prevista no artigo 1.239, do Código Civil, que dispõe sobre o direito de usucapir área rural não superior a cinquenta hectares, cuja posse deve ser exercida pelo prazo de cinco anos, quando o possuidor não for detentor de outro imóvel urbano ou rural.

Aliado a isso, deve ser fixada moradia na aludida propriedade, além de torná-la produtiva em virtude do seu trabalho ou de sua família:

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.

De acordo com o que explanam Boczar e Assumpção (2018, p. 45), a Constituição Federal (artigo 191) ampliou a área que pertine o imóvel rural, já que a Lei 6.969, de 1981, estabelecia o limite de 25 hectares. Além disso, o diploma constitucional também dispôs de maneira expressa quanto à vedação à usucapião de bens públicos, conforme artigo 183, parágrafo 3.º.

A usucapião especial urbana está prevista no artigo 183, da Constituição Federal, sendo estabelecida para os imóveis urbanos com área de até 250 metros quadrados, cuja posse deve ser exercida pelo prazo de cinco anos, de modo ininterrupto e sem que subsista qualquer oposição.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

O imóvel deve ser utilizado para o estabelecimento de moradia, mas, observe o fato do requerente não ser proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural:

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.

O artigo 1.240, do Código Civil, também dispõe sobre a usucapião especial urbana:

Art. 1.240. 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.

Diante disso, Boczar e Assumpção (2018, p. 51) contemplam que há exigência constitucional no sentido de que o possuidor deve estabelecer no imóvel a respectiva moradia, sendo que a finalidade desta espécie de usucapião é dar cumprimento à função social, mediante a promoção do direito fundamental à moradia, nos termos do artigo 6.º, da Constituição Federal.

A usucapião familiar está prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil, estabelecendo o exercício ininterrupto e sem oposição de imóvel urbano de até 250 m², pelo período de dois anos, cuja propriedade era dividida com ex-cônjuge/companheiro que abandonou o lar.

Aliado a isso, desde que também utilize para a própria moradia ou a de sua família, será deferido o domínio integral, observando-se, ainda, o fato de não ser proprietário de outro imóvel:

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

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

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.

Assim sendo, em que pese o direito previsto na norma, Boczar e Assumpção (2018, p. 53) delimitam que o abandono não pode ser confundido com a questão da ausência, na medida em que no primeiro caso há intenção do parceiro se afastar da família e, como consequência, do patrimônio, mas, enquanto ausente, não há o que se falar no intuito da pessoa em deixar o bem imóvel em abandono.

Consoante entendimento proposto por Correia (2018, p. 76), a usucapião indígena muito se assemelha aos termos instituídos para a usucapião rural, alavancando-se como diferenças, aqui, a necessidade da posse ser exercida por indígena, no interregno de dez anos.

Os requisitos da usucapião indígena estão previstos no artigo 33, da Lei 6.001, de 1973, que, basicamente, alberga a ocupação de trecho de terra inferior à cinquenta hectares pelo período consecutivo de dez anos. Observe que o parágrafo único é claro quando contempla que a usucapião indígena não incidirá sobre as terras de domínio da União:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Sob esse enfoque, Boczar e Assumpção (2018, p. 53) consagram que a usucapião indígena requer o exercício da posse contínua, instituindo-se, ainda, de maneira mansa, pacífica e com animus domini, no prazo de dez anos, com área rural de até 50 hectares.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

3.4 Breves considerações sobre a ação de usucapião

Nesse particular, vale delimitar que sob a égide do Código de Processo Civil de 1973 a ação de usucapião se encontrava prevista como sendo um procedimento especial de jurisdição contenciosa, sujeitando-se ao procedimento comum após a promulgação do diploma processual de 2015, segundo Nobre (2018, p. 52).

Nobre (2018, p. 52) ainda explana que apenas algumas especificidades foram mantidas, quais sejam, a citação pessoal dos confinantes, bem como a obrigatoriedade quanto à publicação de editais e, em razão disso, a questão da morosidade recai consubstancialmente sobre estas demandas.

Nesse sentido, através da promulgação do Código de Processo Civil de 2015 é possível observar algumas particularidades em relação à usucapião, sendo que a primeira é a citação pessoal dos confinantes. Entretanto, Boczar e Assumpção (2018, p. 63) chamam atenção para o fato de que essa exigência não resta delimitada quando a usucapião trazer em seu bojo unidade autônoma em condomínio edilício, dispensando-se, assim, a citação.

Além do mais, “Também é necessária a publicação de edital para possibilitar que terceiros interessados se manifestem na ação de usucapião, como prevê o artigo 246, § 3º, do CPC/15”, nos moldes de Boczar e Assumpção (2018, p. 63). Ademais, ainda que não subsista previsão expressa no diploma processual de 2015, mostra-se imprescindível que se dê ciência aos entes federados como forma de verificar se se trata ou não de uma área pública, considerando que os bens públicos não podem ser alvo de usucapião, conforme artigo 183, parágrafo 3.º, da Constituição Federal.

Ainda, deve ser mencionado que a nova norma deixou de prever a necessidade de haver a intervenção do parquet nas ações que versam sobre a usucapião. Mas, conforme estabelecem Boczar e Assumpção (2018, p. 63) mostra-se indispensável que o Ministério Público atue como

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

fiscal da lei, tendo em vista que a ação de usucapião possui guarida na garantia da ordem pública, sem se olvidar da paz social.

Cumpra ainda ressaltar o contido no caput, do artigo 47, do Código de Processo Civil, que prevê o seguinte: “Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa”. Assim sendo, tem-se como foro competente para o processamento e julgamento da ação de usucapião o que estiver situada a coisa.

Além disso, a competência se subsume à Justiça Estadual, sendo que apenas será deslocada para a Justiça Federal a partir do momento em que a União intervir no feito. Ademais, afirmam Boczar e Assumpção (2018, p. 64) que quando o bem pertencer a duas comarcas distintas, a competência restará delimitada levando em consideração a prevenção, que, de acordo com o estabelecido no artigo 59, do Código de Processo Civil, consiste no foro em que foi distribuída a petição inicial por primeiro.

No que tange ao valor da causa, Correia (2018, p. 107) agrega que tal corresponderá ao montante venal que consiste na avaliação do imóvel usucapiendo, que é comprovado através do carnê de IPTU.

Tratando-se de área rural, é possível que o valor venal seja comprovado por meio do carnê do ITR (Imposto sobre Propriedade Territorial Rural).

Por fim, Boczar e Assumpção (2018, p. 64) esclarecem que o julgamento da ação de usucapião faz coisa julgada material e, em razão disso, resta inviabilizado que as partes promovam nova discussão acerca da mesma situação fática e dos mesmos direitos, cuja sentença de procedência será levada a registro no Registro de Imóveis da respectiva circunscrição do imóvel.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

4. A questão da desjudicialização

4.1 Causas que ensejam a desjudicialização

Inicialmente, cumpre salientar que no contexto contemporâneo vem subsistindo manifesta modernização da prestação jurisdicional, sendo tal aspecto necessário, pois, consoante delimita Marquesi (2018, p. 60), não há dúvidas de que as ações que são submetidas ao crivo do Poder Judiciário não estão sendo solucionadas em um período de tempo considerado como razoável, tampouco é possível falar em eficiência.

No entendimento de Nobre (2018, p. 49), a instrumentalização da desjudicialização está intimamente vinculada ao postulado constitucional que alude à duração razoável do processo, de maneira que alguns direitos tidos como individuais possam ser solucionados de maneira mais rápida.

Diante deste cenário, em que pese ser direito de qualquer pessoa a garantia de ver a controvérsia seja conhecida e julgada pelo órgão do Poder Judiciário, nos termos do artigo 5.º, inciso XXXV, da Constituição Federal, isso não quer dizer que o litígio será resolvido de maneira célere e com eficiência, levando-se em consideração o grande número de demandas que assola o Poder Judiciário no contexto hodierno, segundo Marquesi (2018, p. 60).

Para Nobre (2018, p. 49), “Pode-se dizer, mesmo, que a crise do Poder Judiciário hoje existente no país estaria muitíssimo mais grave não fosse o alívio proporcionado pelas diversas iniciativas de desjudicialização”.

Nesses termos, Mello (2018, p. 66) salienta a necessidade de a desjudicialização ser considerada como sendo um fenômeno que manifesta independência quando comparada aos problemas que assolam a justiça, tendo em vista a grande morosidade do judiciário que se visualiza atualmente.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Mas, o entendimento que acaba por sobressair é no sentido de que a desjudicialização deve ser compreendida como um fenômeno que deve se desvencilhar dos aspectos problemáticos que assolam a Justiça, segundo Mello (2018, p. 66):

Não deveria ser assim, porque a desjudicialização deve ser considerada como fenômeno independente dos grandes problemas que assolam a Justiça. A morosidade da Justiça não é um fato novo, ocorrido tão apenas a partir de meados do século passado. Mesmo na Roma antiga, noticia a doutrina, já era questionada a morosidade do processo. No entanto, o interesse social, político, econômico e jurídico em relação à adoção (ou não) de mecanismos judiciais e não judiciais para a prevenção e solução das controvérsias de relevância jurídica aumenta à medida que aumentam os pontos de estrangulamento da justiça.

Diante do exposto, verifica-se que as principais causas que dão azo à desjudicialização consistem no fato do Poder Judiciário se encontrar, há muito tempo, assoberbado e, em razão disso, mecanismos estão sendo impostos com a finalidade de se atribuir a terceiros a análise de algumas questões, de modo que a controvérsia seja dirimida de modo mais célere.

4.2 Exemplos de situações de desjudicialização no contexto brasileiro

Segundo exposto no tópico anterior, a prestação da tutela jurisdicional, há muito tempo, não vem encontrando consonância com os princípios da celeridade e da eficiência e, diante disso, as atividades exercidas pelo Poder Judiciário na maior parte das ocasiões acabam se tornando precárias, de acordo com Marquesi (2018, p. 60).

Sob esse enfoque, Marquesi (2018, p. 61) traz em sua obra diversos regramentos que foram instituídos no ordenamento jurídico pátrio com o fito de albergar a técnica da desjudicialização,

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

como, por exemplo, a Lei 9.307/1996, que contempla a hipótese de arbitragem, a Lei 11.441/2007, que passou a prever o divórcio de maneira administrativa, além da Lei 11.977/2009, que trouxe à tona a regulamentação da usucapião administrativa, mais precisamente quanto à regularização fundiária urbana.

Além disso, Nobre (2018, p. 50/51) também pontua alguns regramentos jurídicos em que é possível observar o fenômeno da desjudicialização, como, por exemplo, o Decreto-Lei 70/1966, albergando a execução extrajudicial da hipoteca, a Lei 9.514/1997, que contemplou a execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia, além da Lei 12.133/2009, que viabilizou a habilitação para casamento sem a necessidade de haver intervenção judicial.

Ainda, não se olvide que “Por meio do Novo Código de Processo Civil, o legislador procurou conferir, também ao particular, a possibilidade de promover a conversão da sua posse em propriedade, sem a dependência da provocação unilateral dos entes federativos”, consoante Gavazzi (2018, p. 87).

Nesse sentido, Marquesi (2018, p. 61) agrega que em todas as Leis apontadas o que se visualiza é a possibilidade de que estes aspectos conflitantes sejam solucionados no âmbito extrajudicial, subtraindo do Poder Judiciário a competência absoluta para a análise de algumas questões que são dotadas de maior simplicidade e, portanto, podem ser dirimidas de maneira administrativa.

Sendo assim, verifica-se que subsistem diversos regramentos jurídicos que estabelecem a possibilidade da parte se valer da via administrativa como forma de ter seus direitos resguardados, desvencilhando-se da necessidade de haver qualquer atuação do Poder Judiciário.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

4.3 A importância do estabelecimento das serventias extrajudiciais

Contempla-se que a partir do momento em que a solução extrajudicial de determinados assuntos – através do mecanismo da desjudicialização – passaram a serem implementadas no Brasil, muitos benefícios foram alavancados, dentre eles a celeridade e a eficiência, de acordo com Marquesi (2018, p. 60).

Nesses termos, através da desjudicialização, Nobre (2018, p. 49/50) assegura que subsistirá a transferência de atividades que eram submetidas apenas ao crivo do Poder Judiciário para outros órgãos ou agentes, que, in casu, são as serventias extrajudiciais.

Observa-se de maneira clara que a desjudicialização apenas se torna possível em razão das serventias extrajudiciais, atribuindo-se a estes órgãos a competência para analisar questões que eram endereçadas apenas ao Poder Judiciário, de acordo com Marquesi (2018, p. 60).

Nobre (2018, p. 50) salienta a importância das serventias extrajudiciais, eis que por meio destes órgãos é possível que haja determinado alívio quanto à sobrecarga do Poder Judiciário e, através da adoção de métodos mais simples, a solução do problema é mais breve.

Dentro deste cenário, Nobre (2018, p. 51/52) sustenta que “Dentre todos os métodos de desjudicialização, sobressai a desjudicialização feita em favor de delegatários do foro extrajudicial, em razão de se tratarem de profissionais do direito providos de fé pública [...]”.

Diante disso, não há dúvidas acerca da importância das serventias extrajudiciais, especialmente pelo fato de que a desjudicialização consiste em um instrumento cuja tendência é se ampliar ao longo dos anos, de acordo com Marquesi (2018, p. 62). Isso porque, a finalidade é fazer com que restem atribuídas ao Poder Judiciário apenas as causas que remontem pretensão resistida, atuando as serventias extrajudiciais nas demais hipóteses.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Portanto, às serventias extrajudiciais atribui-se um papel relevante, eis que através delas se viabiliza a instituição do fenômeno da desjudicialização, deixando o Poder Judiciário menos sobrecarregado, o que viabiliza o referido órgão a se debruçar sobre causas que necessitam de atenção especial em virtude de sua complexidade.

5. 0 estudo da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico pátrio

5.1 Breve análise da influência desencadeada por Portugal

É importante aqui esclarecer que a usucapião extrajudicial não diz respeito a uma criação que provém do legislador brasileiro, eis que, ao observar o conteúdo previsto no direito comparado, é possível visualizar a existência do aludido instituto no direito português, em que se viabiliza o reconhecimento da usucapião por meio do Tabelião de Notas, nos moldes de Boczar e Alencar (2018, p. 76).

Tal diverge do sistema brasileiro, já que, aqui, mostra-se necessário que o ato se desenvolva perante o oficial de Registro de Imóveis, nos termos de Boczar e Alencar (2018, p. 76).

Sobre o tema, Brandelii (2016, p. 19/20) *apud* Boczar e Assumpção (2018, p. 76/77):

Também o Direito português reconheceu a possibilidade da declaração de usucapião pela via extrajudicial mediante o instituto da justificação de direitos, que consiste em um expediente simplificado utilizado para solucionar o problema decorrente da falta de título comprobatório de direito adquirido a ser registrado.

Tal instituto foi prestigiado em demasia com o advento do Decreto-Lei nº 273/2001, que implementou uma política de desjudicialização de matérias sobre as quais não havia litígio, tirando-as dos Tribunais e passando-as para as Conservatórias e para os Notários.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Dentro desta perspectiva, ao promulgar-se o Decreto-Lei 273, de 2001, restou implementada uma verdadeira política de desjudicialização, levando-se em consideração aquelas matérias nas quais não poderiam se falar em litígios propriamente ditos, extinguindo-se, assim, o processo de justificação judicial, conforme Mello (2018, p. 181).

Nos moldes de Sarmiento Filho (2018, p. 52), “O sistema registral português guarda semelhança com o francês, na medida em que adota o mero consenso para a transmissão da propriedade, consagrando a eficácia declaratória da inscrição”.

Sob esse enfoque, é possível verificar que muito embora o modelo do procedimento extrajudicial que foi adotado no Brasil não siga exatamente os moldes consubstanciados pelo direito português, certo é que Portugal exerceu influência no que tange o processo de desjudicialização.

5.2 Os requisitos e os procedimentos constantes na Lei 13.105/2015

É importante esclarecer que a Lei 13.105, de 2015, foi promulgada renovando as normas processuais civis, sendo que, indiscutivelmente, promoveu modificações na Lei de Registros Públicos – Lei 6.015, de 1973, conforme será identificado a partir deste momento.

O primeiro requisito que deve ser pontuado consiste na ata notarial lavrada pelo respectivo tabelião, que, nos termos evidenciados por Sarmiento Filho (2018, p. 452), tem o condão de atestar o tempo em que o requerente está efetuando o exercício de posse, bem como os seus antecessores, levando-se em consideração cada situação concreta. Tal encontra guarida no artigo 216-A, inciso I, da Lei 6.015, de 1973.

Consoante Boczar e Assumpção (2018, p. 81), a ata notarial consiste em um documento dotado de fé pública, portando, inclusive, força de prova pré-constituída, em que a autoridade competente

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

– tabelião ou substituto, por exemplo – irá constatar a ocorrência de algumas particularidades, tais como fatos ou situações.

Além do mais, vale aqui evidenciar, conforme Mello (2018, p. 309), que a ata notarial não irá albergar apenas os elementos de prova que foram narradas perante o tabelião, eis que também levará em consideração a sua interpretação, atribuindo o competente valor àquilo que lhe foi apresentado.

Além disso, cumpre ressaltar a necessidade de apresentação da planta, bem como do memorial descritivo, devidamente assinado por aquele profissional que se encontre legalmente habilitado para tanto, conforme entendimento de Sarmento Filho (2018, p. 456). Verifica-se a sua instituição no artigo 216-A, inciso II, da Lei 6.015, de 1973.

Nesse sentido, explana Correia (2018, p. 86) que quando a planta ou matrícula carecer da assinatura do titular do direito, o interessado será notificado para que se manifeste em quinze dias, sendo que a notificação também poderá ocorrer por meio de edital quando a pessoa não for encontrada.

Ainda sobre a planta e o memorial descritivo, Mello (2018, p. 316) sugere que:

A redação do memorial descritivo vai para a matrícula aberta, mas a compreensão dos limites da área, confrontações e medidas perimetrais decorre na maioria das vezes do exame da planta, que também constitui valioso instrumento de aferição do controle de disponibilidade dos registros atingidos. Planta é o documento absolutamente indispensável, mais até do que o memorial descritivo.

Além disso, Nobre (2018, p. 132) explica que a planta deve ser confeccionada como forma de ser promovida a sua fácil compreensão, albergando-se, aqui, diversos aspectos, como, por exemplo, a indicação dos logradouros, bem como dos respectivos pontos de referência que viabilizam a identificação do imóvel.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

É importante ainda assegurar que as certidões negativas dos respectivos distribuidores se mostram essenciais para o processamento do pleito da usucapião extrajudicial, segundo lembrado por Couto (2018, p. 211). A previsão está contida no artigo 216-A, inciso III, da Lei 6.015, de 1973.

Nessa seara, Mello (2018, p. 319) explana que as certidões negativas serão retiradas nos distribuidores cíveis – Justiça Estadual, bem como Justiça Federal – da comarca do imóvel usucapiendo, bem como no respectivo domicílio do requerente e, quando houver, dos respectivos antecessores.

Ademais, mais especificamente quando se trata do aspecto que diz respeito ao justo título, Sarmiento Filho (2018, p. 462) preceitua que tal diz respeito a uma tarefa mais difícil do registrador, eis que, aqui, deve proceder com a competente qualificação da posse, bem com observar os aspectos de direito material que se encontram vinculados com a usucapião. A sua previsão se encontra estabelecida no artigo 216-A, inciso IV, da Lei 6.015, de 1973.

No entendimento traçado por Mello (2018, p. 320), o justo título se mostra imprescindível para a realização da usucapião extrajudicial, eis que, sem a sua apresentação, inadmite-se a instituição da usucapião extrajudicial. Portanto, tem-se que a dispensa apenas se mostrará possível a partir do momento em que a parte opte pela usucapião extraordinária ou especial.

Quanto aos procedimentos, Sarmiento Filho (2018, p. 462/463) assegura que o pleito deverá ser devidamente autuado pelo registrador, cujo prazo da prenotação deverá ser prorrogado até o momento em que o pedido restar rejeitado ou acolhido. Cumpre aqui lembrar que a prenotação tem o escopo de efetuar o controle e a ordenação do serviço.

Ainda, de acordo com o posicionamento trazido por Couto (2018, p. 264), exige-se que subsista a publicação do respectivo edital como forma de cientificar terceiros sobre o pleito da usucapião.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Ademais, não se pode olvidar que “Se o ente de direito público for confinante, a concordância terá que vir na planta assinada. Caso contrário, sendo apenas interessado, será cientificado do pedido pelo RTD ou por correio”, nos termos de Sarmento Filho (2018, p. 464).

Para Couto (2018, p. 275), após a concretização de todas as diligências, bem como das respectivas notificações, faz-se necessário que o Oficial proceda com o fito de analisar o mérito do suplicante, de maneira a averiguar se a documentação carreada se coaduna com as perspectivas legais, verificando-se, assim, se todos os requisitos que se mostram intrínsecos para a usucapião estão preenchidos.

Cumprindo aqui lembrar, de acordo com Nobre (2018, p. 83), que subsistindo qualquer tipo de litigiosidade proveniente de uma das partes envolvidas – entes públicos ou confrontantes, por exemplo – restará, desde logo, inviabilizado o instituto da usucapião extrajudicial na situação concreta.

Nesse sentido, sobre a impugnação, Marquesi (2018, p. 101) ensina que:

Efetuada as notificações e publicado o edital a que se referem os §§ 3º e 4º do art. 216-A, terão os interessados prazo de 15 dias para se manifestar. O termo inicial do prazo é o dia seguinte àquele em que os comprovantes de notificação e de publicação forem juntados ao caderno procedimental, pois, diante do silêncio da lei, é de aplicar a técnica do art. 231, I, do CPC. Vale lembrar que o prazo fixado por aquele primeiro dispositivo é o mesmo de que dispõem os réus para responder à ação judicial de usucapião (CPC, art. 335, caput).

Além disso, também deve ser pontuado que o recolhimento de custas e emolumentos se torna imprescindível para a competente prenotação do pleito, segundo Mello (2018, p. 327).

Por fim, vale delimitar que nos termos de Boczar e Assumpção (2018, p. 149), a decisão que acolher, ou, ainda, rejeitar o pleito quanto à usucapião extrajudicial diz respeito a um ato eminentemente

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

administrativo e, como consequência, não faz coisa julgada. Portanto, plenamente possível que a parte se valha do Poder Judiciário com o fito de discutir novamente as suas perspectivas.

Nesses termos, não há dúvidas de que a opção pela via administrativa requer o preenchimento de diversos requisitos, que, frise-se, mostram-se essenciais para o manejo da via administrativa, conforme acima exposto.

5.3 A promulgação da Lei 13.465/2017 e as novas perspectivas elencadas

Analisando-se o teor constante na Lei 13.465, de 2017, que promoveu significativas modificações no artigo 216-A, da Lei 6.015, de 1973, observa-se a inclusão, desde logo, da necessidade do pedido de usucapião extrajudicial ser manejado com a ata notarial lavrada pelo respectivo tabelião, bem como subsistir a demonstração da planta e do memorial descritivo.

Consta a inserção do parágrafo 2.º, contemplando a necessidade de haver a respectiva assinatura na planta de todos os titulares de direitos registrados ou, ainda, averbados na matrícula do imóvel que está sendo objeto de usucapião, sem se olvidar da matrícula dos imóveis confinantes. Inexistindo a assinatura, as partes serão intimadas para que manifestem ou não o seu consentimento.

No parágrafo 6.º restou implementado que após o escoamento do prazo previsto legalmente, somado ao fato de estar em ordem a documentação, proceder-se-á com o registro da aquisição do imóvel, permitindo-se, na hipótese em que for o caso, a competente abertura da matrícula.

É importante também observar o conteúdo descrito no parágrafo 11, contemplando que na hipótese em que o imóvel disser respeito à unidade autônoma de condomínio edilício, não se mostra plausível que subsista o consentimento dos demais titulares.

Ademais, verificando se tratar de imóvel confinante vinculado a determinado condomínio edilício, será necessário apenas a notificação do síndico, conforme parágrafo 12.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Observando-se o conteúdo inserto no parágrafo 13, verifica-se a possibilidade da notificação ser efetuada via edital na hipótese em que o notificado esteja em lugar incerto e não sabido, cuja publicação ocorrerá por duas vezes em jornal de grande circulação, no interregno de quinze dias. Permanecendo a parte omissa, o seu silêncio será interpretado como concordância.

Além do mais, é possível que haja a publicação de edital por meio eletrônico, por força do contido no parágrafo 14.

Por fim, nos termos constantes no parágrafo 15, na hipótese em que a documentação pertinente não puder ser apresentada pela parte, é possível que ela se valha do procedimento de justificação administrativa que será efetuada perante a serventia extrajudicial.

5.4 Estudo quanto ao Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça

Inicialmente, vale aqui delimitar que o Provimento 65, de 2017, do Conselho Nacional de Justiça, conforme evidenciam Boczar e Assumpção (2018, p. 116), foi implementado com o fito de proceder com a regulamentação do procedimento que alude à usucapião extrajudicial.

Analisando-se alguns dispositivos que dizem respeito à usucapião extrajudicial, é possível observar o artigo 2.º, que, basicamente, prevê que o manejo da usucapião pela via administrativa não afasta a possibilidade da parte se valer do Poder Judiciário como forma de ter reconhecido seu direito.

Já o artigo 4.º, traz à tona a imprescindibilidade do advogado para o estabelecimento do ato, além de dispor de uma gama de documentos que devem acompanhar o pedido, como, por exemplo, a ata notarial, a planta e o memorial descritivo, bem como o justo título.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Mais precisamente quando se trata da análise dos dispositivos que dizem respeito aos serviços notariais, cumpre aqui delimitar que o artigo 13, parágrafo 2.º, do provimento 65/2017, dispõe sobre a necessidade de a parte efetuar a comprovação de que inexistente qualquer obstáculo para que se proceda com a transferência da propriedade através do instrumento da escritura pública, nos termos de Boczar e Assumpção (2018, p. 117).

Consta no artigo 15 que a partir do momento em que o requerimento se encontrar regularmente instruído o oficial de registro de imóveis proporcionará a competente ciência aos entes federados para que estes se manifestem a respeito do pedido no prazo de quinze dias. O artigo 18 alberga o instituto da conciliação, que será manejada na situação concreta a partir do momento em que algum interessado proceder com a impugnação do pedido.

Tem-se no artigo 19 que o reconhecimento extrajudicial da usucapião rural apenas se tornará possível a partir do momento em que se verificar que a parte interessada procede com a apresentação de determinados documentos, como, por exemplo, o recibo de inscrição do imóvel rural no competente Cadastro Ambiental Rural (CAR). Ademais, nos termos descritos no artigo 20 é possível observar que o registro quanto ao reconhecimento extrajudicial do imóvel ensejará a necessidade de haver a abertura de uma nova matrícula.

Diante disso, não há dúvidas de que o Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, alberga um conteúdo de normas que tornam o estabelecimento do procedimento da usucapião extrajudicial mais minucioso, sintetizando de maneira mais detida as suas particularidades.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

6. Conclusão

Consoante exposto no decorrer da pesquisa verifica-se atualmente uma grande modernização da parte que toca a prestação jurisdicional, cujas ações foram se manifestando pelo fato de que o Poder Judiciário não vem solucionando as controvérsias que são submetidas ao seu crivo em tempo razoável, o que demanda a necessidade de haver outras possibilidades para sanar as controvérsias de maneira mais célere.

Diante disso, nota-se que a desjudicialização se institui de maneira importante, pois, indiscutivelmente, além de aliviar a sobrecarga do Poder Judiciário, o órgão em apreço também pode se debruçar com intensidade sobre as causas que denotam maior complexidade.

Assim sendo, nas causas em que não se visualiza litigiosidade, observa-se a possibilidade destas serem sanadas pelas serventias extrajudiciais, como é o caso da usucapião extrajudicial.

É indiscutível que a opção pela via administrativa requer o preenchimento de alguns requisitos, como, por exemplo, o fato de apresentar a ata notarial, a planta e o memorial descritivo, bem como as certidões negativas e o justo título (se for o caso).

Pode ser visualizado que o Código de Processo Civil de 2015 – Lei n.º 13.105, de 2015 – trouxe de maneira expressa o instituto da usucapião extrajudicial, mas, com o fito de dar maior amplitude ao tema, adveio posteriormente a Lei n.º 13.465, de 2017, além do Provimento n.º 65, de 2017, do Conselho Nacional de Justiça.

Nesses termos, não há dúvidas acerca da importância do instituto da usucapião extrajudicial, seja pelo fato de desafogar o Poder Judiciário, seja em razão da parte ser contemplada com uma solução mais célere na demanda.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

Referências

- BERTAN, José Neure. **Propriedade Privada e Função Social**. Curitiba: Juruá, 2004.
- BLANC, Priscila Ferreira. **Plano Diretor Urbano e Função Social da Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004.
- BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial: Questões Notariais e Tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018.
- CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no Novo CPC**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2018.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2012.
- GAVAZZI, Douglas de Campos. A Desjudicialização da Usucapião. In: DEL GUÉRIO NETO, Arthur; DEL GUÉRIO, Lucas Barelli (Coord.). **O Direito Notarial e Registral em Artigos**. São Paulo: YK Editora, 2018.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- GODINHO, André Osório. Função social da propriedade. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **Problemas de Direito Civil-Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

LUZ, Valdemar P. da. **Direito imobiliário: Fundamentos Teóricos e Práticos**. 6. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. Itacaiúnas: Ananindeua, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: Teoria Geral**. Curitiba: Juruá, 2017.

SOARES, Rafael Machado. **Direito de Propriedade & Princípio da Justiça Social**. Curitiba: Juruá, 2015.

SILVA, Alexandre Barbosa da. **Propriedade sem Registro**. Curitiba: Juruá, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.