



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

HELLEN CICILIATO DE PAULA FERNANDES

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ALTERNATIVA PARA A
DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

**Assis/SP
2022**



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

HELLEN CICILIATO DE PAULA FERNANDES

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ALTERNATIVA PARA A
DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de curso apresentado ao Curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial para a obtenção do Certificado de Conclusão.

Orientanda: Hellen Ciciliato de Paula Fernandes
Orientador: Prof. Ms. Gerson José Beneli

**Assis/SP
2022**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

F363u Fernandes, Hellen Ciciliato de Paula.

Usucapião Extrajudicial / Hellen Ciciliato de Paula Fernandes – Assis, SP: FEMA, 2022.

35 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, curso de Direito, Assis, 2022.

Orientador: Prof. M.^e Gerson José Beneli.

1. Usucapião. 2. Extrajudicial. I. Título.

CDD 344.2328

Biblioteca da FEMA

Ficha catalográfica elaborada de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ALTERNATIVA PARA A
DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

HELLEN CICILIATO DE PAULA FERNANDES

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino
Superior de Assis – IMESA e a Fundação
Educativa do Município de Assis – FEMA, como
requisito parcial à obtenção do Certificado de
Conclusão.

Orientador:

Prof. Ms. Gerson José Beneli

Examinador:

Prof. Aline Silvério Paiva Tertuliano Da Silva

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho primeiramente à Deus, pois sem ele eu não teria forças para essa longa jornada. Aos meus pais, meus maiores e melhores orientadores da vida. Aos meus queridos irmãos e amado namorado, que tanto admiro, dedico o resultado do esforço realizado ao longo deste percurso.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me proporcionar perseverança durante toda a minha vida.

Aos meus pais Osni e Aparecida pelo apoio e incentivo que serviram de alicerce para as minhas realizações.

Aos meus irmãos Helton e Héliana e cunhados Ricardo e Daniela pela amizade e atenção dedicadas quando sempre precisei.

Ao meu querido namorado Rafael Ludovico pelo seu amor incondicional e por compreender minha dedicação ao projeto de pesquisa.

Aos meus amigos agradeço a paciência que tiveram comigo ao longo deste tempo.

Ao meu professor orientador Gerson Beneli pelas valiosas contribuições dadas durante todo o processo.

A todos os mestres que contribuíram com a minha formação acadêmica e profissional durante a minha vida.

“A persistência é o menor caminho
do êxito”.

Charles Chaplin

RESUMO

Este trabalho tem por objetivo analisar a Usucapião Extrajudicial, recente procedimento instituído no ordenamento jurídico brasileiro. De início avaliamos a Usucapião inserida no ordenamento jurídico brasileiro como forma de sanar dúvidas e discórdias sobre a propriedade e a ausência de título do possuidor, de como sua história está intimamente ligada ao Direito Romano, vinculada à criação de Roma, à expansão do Império e às conseqüentes evoluções socioeconômicas, no tempo e no espaço. Em seguida, abordamos a usucapião no Brasil como o código de 2002 veio para a regularização do registro de um imóvel, não apenas para sua valorização, mas também como tranquilidade de seus possuidores, que assim poderão exercer de forma ampla todos os poderes inerentes a sua propriedade. Estudamos o conceito de posse e cada espécie de Usucapião utilizada em nosso ordenamento jurídico como a extraordinária, ordinária, familiar, urbana, rural, indígena e com o foco maior na extrajudicial. O fortalecimento do procedimento da usucapião extrajudicial, os legitimados, requisitos e procedimentos para requerer o usucapião extrajudicial e como a desjudicialização acarreta na celeridade, haja vista o trâmite mais rápido pelas serventias extrajudiciais e na economia para as partes, uma vez que os custos dos procedimentos fora da esfera judicial são consideravelmente menores.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial; Desjudicialização; Posse; Serventias Extrajudiciais.

ABSTRACT

This work aims to analyze the Extrajudicial Usucapion, a recent procedure instituted in the Brazilian legal system. At first, we evaluated the Usucapion inserted in the Brazilian legal system as way to resolve doubts and disagreements about the property and the absence of title of the possessor, of how its history is closely linked to Roman Law, linked to the creation of Rome, to the expansion of the Empire and to the consequent socioeconomic evolutions, in time and space. Then, we approach usucapion in Brazil as the 2002 code came to regularize the registration of a property, not only for its appreciation, but also as tranquility for its owners, who will thus be able to exercise in a broad way all the powers inherent to its property. We studied the concept of possession and each type of Usucapion used in our legal system such as extraordinary, ordinary, family, urban, rural, indigenous and with a greater focus on extrajudicial. The strengthening of the extrajudicial usucapion procedure, the legitimate ones, requirements and procedures to request extrajudicial usucapion and how dejudicialization leads to speed, given the faster processing through extrajudicial services and savings for the parties, since the costs of the procedures outside the judicial sphere are considerably smaller.

Keywords: Extrajudicial Usucapion; Dejudicialization; Possession; Extrajudicial Services.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. DA USUCAPIÃO.....	13
2.1. A Construção Histórica Do Instituto Da Usucapião.....	13
2.1.1. Usucapião No Brasil.....	15
2.1.2. Conceito e Natureza jurídica.....	17
2.2. Da Posse.....	18
3. DAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO.....	19
3.1. Usucapião Extraordinária.....	19
3.2. Usucapião Ordinária.....	20
3.3. Usucapião Especial Rural.....	21
3.4. Usucapião Especial Urbana.....	21
3.5. Usucapião Especial Familiar.....	22
3.6. Usucapião Indígena.....	22
4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	23
4.1. Legitimados Para Requerer a Usucapião Extrajudicial.....	26
4.2. Requisitos e os Procedimentos Para a Usucapião Extrajudicial.....	26
4.2.1. Ata Notarial.....	27
4.2.2. Planta e Memorial Descritivo.....	28
4.2.3. Certidões Negativas.....	28
4.2.4. Justo Título.....	29
4.2.5. Procedimentos Finais.....	29
4.3. A Usucapião Extrajudicial como Forma de Desjudicialização.....	31
5. CONCLUSÃO.....	32
6. REFERÊNCIAS.....	33

1. INTRODUÇÃO

O Poder Judiciário vivencia um aumento significativo de demandas que acarreta uma enorme dificuldade na prestação da justiça. Diante disso, buscam-se alternativas para desafoga-lo por meio de procedimentos que visam substituir a submissão direta ao judiciário. Com esse objetivo foi instituída a usucapião extrajudicial, que concede ao cidadão uma alternativa ao processo judicial na busca de seu direito, de forma mais rápida e menos onerosa.

O presente trabalho tem como objetivo fazer um estudo sobre o instituto da Usucapião Extrajudicial, abordando em princípio a origem e as principais modalidades do instituto, para em seguida apresentar a via extrajudicial como alternativa para a busca da efetivação de um direito.

A pesquisa se justifica porque a Usucapião, ligada à história da antiga civilização romana, criada com o objetivo de minimizar problemas sociais da época, sobre posses e propriedades, evoluiu, atravessou séculos e foi adotada pelas civilizações ocidentais, chegando ao Século XXI para, como no Brasil, resolver os mesmos tipos de problemas sociais: incertezas sobre direitos entre posseiros e proprietários de bens móveis e imóveis.

O primeiro capítulo: “Da Usucapião”, aborda conceitos históricos do Instituto, a fundação da cidade de Roma, as conquistas territoriais romanas, a expansão e declínio do Império e as questões sociais em razão do uso das terras; a importância da família romana e sua influência nos conceitos sobre propriedade, a importância e os reflexos do Direito Romano na ordem jurídica das civilizações ocidentais. Trata ainda da aplicação da Usucapião no decorrer do Século XX, inicialmente, no Código Civil de 1916, com fortes características da estrutura do Instituto no Direito Romano, observando-se a delimitação do perfil da propriedade e na segunda metade do mesmo século, em atenção às questões socioeconômicas, principalmente nas zonas rurais, a criação de formas especiais do Instituto, com prazos prescricionais mais reduzidos, a conceituação da posse.

O segundo capítulo: “Das Espécies de Usucapião”, aborda as formas de Usucapião, suas espécies e conceitos, onde temos a distinção de quesitos como o lapso temporal, pois cada situação traz à necessidade de distinção na forma de caracterizar o procedimento a realização do processo da Usucapião, dentre as espécies abordadas, a

forma da usucapião extraordinária, a ordinária, a especial rural, especial urbana, especial familiar e a indígena.

O terceiro capítulo: “Usucapião Extrajudicial”, será destinado ao tratamento do tema central proposto no presente trabalho. Para tanto, é necessário trazer à tona os legitimados para requerer a usucapião extrajudicial, explicações acerca dos requisitos e procedimentos como a ata notarial que atesta o tempo da posse, a planta e o memorial descritivo devidamente assinado por profissional devidamente habilitado e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, bem com o do domicílio do requerente e justo título, quando for o caso. Analisa-se também o processo de desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, haja vista que o procedimento extrajudicial de usucapião tem como um dos principais objetivos a desoneração do Poder Judiciário, delegando a atribuição para os Tabelionatos de Notas juntamente com os Cartórios de Registro de Imóveis. Com isso, serão verificadas as causas da desjudicialização. Após a compreensão do processo de desjudicialização, será exposta a importância das serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização, bem como as vantagens trazidas para ordenamento jurídico em caso de êxito nos referidos procedimentos que podem ser operados sem a necessidade de intervenção do judiciário.

2. DA USUCAPIÃO

A Usucapião foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro como forma de sanar dúvidas e discórdias sobre a propriedade e a ausência de título do possuidor, ela tem a sua história intimamente ligada ao Direito Romano, vinculada à criação de Roma, à expansão do Império e às conseqüentes evoluções socioeconômicas, no tempo e no espaço. O Instituto atravessou séculos, com reflexos no pensamento jurídico e social nas civilizações ocidentais, e perdura ainda no início do Século XXI como instrumento para solução dos mesmos tipos de problemas sociais. (RODRIGUES, 2014)

2.1. A Construção Histórica do Instituto Da Usucapião

Conceitua-se usucapião como modo de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente estabelecidos em lei.

A ideia da usucapião surgiu na Roma Antiga e deriva do latim *usucapio*, que é a união de *usu* (significando “pelo uso”) e *capere* (verbo “tomar”), formando-se, assim, a expressão “tomar pelo uso”.

Ela surgiu com o objetivo de regularizar a situação daqueles que por irregularidades no momento da aquisição de bens, desejavam consolidar a nova situação patrimonial de acordo com as normas vigentes. (SARMENTO, 2013)

A Lei das XII Tábuas dispunha sobre usucapião quando criava a prescrição do direito da propriedade na hipótese do proprietário não exercer a posse, tanto de bens móveis quanto de bens imóveis com prazo de um ou dois anos. Nesta época, tal instituto somente era utilizado pelo cidadão romano.

A Usucapião não se aplicava os Fundos Provinciais (terras conquistadas nas guerras), por serem consideradas coisas públicas. Os estrangeiros eram excluídos totalmente dos benefícios desse Instituto, pois não gozavam dos direitos fundados no Jus Civile (Direito Civil) e assim, os romanos sempre conservavam as suas propriedades frente aos peregrinos. (NEGUETE, 1977a)

No Período Clássico, em razão do crescimento de Roma com as constantes conquistas de terras e aumento do número de peregrinos (estrangeiros) em territórios romanos, as relações sociais foram se expandido e tornando-se cada vez mais complexas, exigindo aperfeiçoamento do sistema jurídico. O aumento do número de

estrangeiros e das possessões provinciais proclamou uma nova forma de Usucapião. (ARAÚJO, 2013).

Foi no Período Pós-Clássico que surgiram grandes modificações no que toca à usucapião. O imperador Teodósio, em 424 d.C. concluiu uma reforma iniciada por Constantino, instituindo a *Praescriptio Longissimi Temporis*, que concedia a usucapião a quem, pelo prazo de 10 anos, estivesse na posse de um bem, com boa-fé, mas sem justa causa.

O Direito Romano passou então a admitir também outra maneira de assegurar direitos sobre a posse, contudo, sem criar uma nova forma de aquisição de propriedade, como era o caso da Usucapio. A alegação de *exceptio* (exceção) era a defesa do titular da posse prolongada contra a reivindicação do proprietário visando retomada da terra abandonada anteriormente:

Deve-se ressaltar que a usucapio e a praescriptio longi tempori eram institutos diversos. Na verdade, a *exceptio*, sem criar forma de aquisição de propriedade, possibilitou a defesa da posse prolongada contra o proprietário. [...] O prazo necessário para alegar a exceção era muito mais longo que o da Usucapião. Seriam necessários 10 anos *inter presents* e 20 anos *inter absents*. Apesar da importância da praescriptio como meio de defesa, é fácil perceber a diferença de aplicação em relação à usucapio. Esta permite a aquisição e a consolidação da propriedade quiritária, o que acaba por consolidar a reivindicação em favor do novo proprietário. A praescriptio não se aplicava aos terrenos provinciais, e apenas paralisava a reivindicação. Portanto, nítida a diferença entre os institutos. (ARAÚJO, 2013, p. 62-63).

Com o passar do tempo o possuidor peregrino também passou a ter direito a uma espécie de prescrição, como forma de exceção, que serviria de defesa contra ações reivindicatórias. O prazo para adquirir o bem através da posse prolongada passou a ser de 10 e 20 anos. (Chaves & Rosenthal, 2009)

De acordo com Pedro Nunes (2000, p. 14), o imperador romano Justiniano “fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe usucapio.”

Assim, a partir do ano 528 depois de Cristo, Justiniano extinguiu as diferenças entre propriedade civil e pretoriana (peregrinos), unificando os institutos no usucapião e concedendo ao possuidor peregrino a ação passível de adquirir a propriedade através do decurso de tempo. (Chaves & Rosenthal, 2009)

Com a transformação da Usucapião, promovida pelo Imperador Justiniano, no Século VI d.C. estava ultimada a evolução do instituto da Usucapião, refletindo no direito

ocidental, sendo o Código de Napoleão, primeiro diploma moderno em ordem cronológica, o primeiro a recepciona-lo. (CORDEIRO, 2011)

A partir de então, a usucapião passava a ser uma derivação do exercício da prescrição aquisitiva para quem adquire a propriedade e da prescrição extintiva para quem se libera dela.

Portanto, o instituto da Usucapião, criado para solucionar problemas sociais sobre propriedade e posse, há mais de dois mil anos, está intimamente ligado à evolução histórica do Império Romano, desde a fundação e colonização de Roma, a partir do ano 753 a.C. à elaboração da Lei das XII Tábuas, entre os anos 303 e 304 a.C.; à expansão do Império Romano e a sua posterior divisão administrativa (330 d.C.). Assim, com a denominação de Usucapião ou de Prescrição (extinção do 28 direito de propriedade), o Ordenamento Jurídico Brasileiro, desde o período colonial, sob as normas da coroa portuguesa (1500-1822) e até agora, no início do Século XXI, trata o Instituto da Usucapião com fundamentos nos preceitos de Justiniano, como veremos a seguir. (RODRIGUES, 2014)

2.1.1 Usucapião no Brasil

Antes do início do primeiro Código Civil, em 1916, com base nas Ordenações portuguesas e outras leis esparsas, o Brasil adotou três espécies de Usucapião: a prescrição ordinária, que se consumava em 3, 10 ou 20 anos; a prescrição extraordinária, exigindo 30 e 40 anos (*longissimi praescriptio temporis*); e a prescrição imemorial, que se constituía em uma presunção de aquisição, e não um modo particular de aquisição. Assim, considerando que essa posse excedia os limites da memória de uma única pessoa, a sua estabilidade deveria ser comprovada por testemunhas de duas gerações, depondo sobre o transcurso dos 40 anos. (ARAÚJO, 2013).

No mesmo sentido, sobre espécies e requisitos da Usucapião, Neguete (1977a, p. 160), confirmando que no nosso direito anterior eram previstas três espécies de prescrição aquisitiva, afirmou que:

[...] a Ordinária, de três para os móveis e semoventes, e de dez ou vinte anos para os imóveis, conforme residissem ou não na mesma comarca o proprietário e o possuidor. A Extraordinária, que se completava em trinta anos, para os móveis e imóveis em geral, ou em quarenta, quanto aos bens do domínio do Estado, cidades e vilas, e quanto aos imóveis das igrejas e estabelecimentos pios; a

memorial, que – ao que se dizia – era antes uma prescrição de aquisição legal do que propriamente um modo de adquirir. [...].

Araújo (2013, p. 76), assegurou que o Código Civil de 1916 aboliu a prescrição imemorial, substituindo-a pela prescrição extraordinária, com novos prazos: 10 anos para bens móveis e 30 anos para os imóveis. Quanto à prescrição ordinária, os prazos foram mantidos, sendo de 3 anos para os bens móveis e para bens imóveis, 10 anos entre presentes, ou 20 anos entre ausentes, conforme residentes, ou não, no mesmo município, o proprietário e o prescribente. Informou ainda que os artigos 550, 551 e 619 do Código Civil de 1916 foram alterados pela Lei 2.437, de 1955, e passaram a ter a seguinte redação:

Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé, que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis. Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) entre ausentes, o possuir como seu contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé. Art. 619. Se a posse da coisa móvel se prolongar por 5 (cinco) anos, produzirá usucapião independentemente de título de boa-fé.

Esses prazos para a Usucapião, na nova redação desses artigos do Código Civil de 1916, prevaleceram em vigor até a entrada em vigência do novo Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002),

O Código de 2002 chegou com inovações, José de Alencar (Relatório do Ministério da Justiça, 1969) lembrava: “Um Código Civil não é a obra da ciência e do talento unicamente; é, sobretudo, a obra dos costumes, das tradições, em uma palavra, da civilização, brilhante ou modesta, de um povo”.

Em matéria de usucapião, o Código de 2002 manteve a estrutura básica, dividindo-a primeiro em extraordinária e ordinária, conforme a codificação anterior. Alterou o gênero da palavra, antes no masculino (o usucapião – art. 530, III, do CC/1916) e agora, no feminino o que já era preconizado por alguns autores e profligado por outros. (DUARTE, 2012).

A usucapião extraordinária teve o prazo diminuído para quinze anos, o qual é redutível há dez anos “se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo” (art. 1238 e parágrafo único).

A usucapião ordinária encontra no artigo 1242, dependente de justo título e boa fé, com prazo de dez anos, mas será de cinco anos o prazo “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”.

Entre outras várias mudanças que o código de 2002 trouxe, a usucapião no Brasil veio para a regularização do registro de um imóvel, não apenas para sua valorização, mas também como tranquilidade de seus possuidores, que assim poderão exercer de forma ampla todos os poderes inerentes a sua propriedade.

2.1.2 Conceito e Natureza jurídica

Nas palavras de Clóvis Beviláqua, a usucapião nada mais é do que a aquisição do domínio pela posse prolongada.

Nesse sentido, a redação do artigo 1.238 do Código Civil conceitua tal instituto como modo de aquisição da propriedade imobiliária:

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.

A doutrina conceitua usucapião como modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, como a servidão e o usufruto, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.

A Usucapião tem como fundamento a consolidação da propriedade. O proprietário negligente, em falta de cuidado com seu próprio patrimônio deve ser privado da coisa em favor daquele que, da união dos fatores posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade.

Dessa forma, a usucapião é um instituto importante no ordenamento jurídico atual e na própria sociedade, uma vez que garante o direito à propriedade para aqueles que possuem os requisitos legais, assegurando, pois, a função social da propriedade. Entretanto, para que se possa compreender a finalidade social e jurídica da usucapião, é necessário, primeiramente, definir os conceitos e as características essenciais desse instituto, bem como analisar as mais diversas classificações existentes na doutrina brasileira.

Em sua natureza jurídica, trata-se de ação declaratória visando ao reconhecimento da relação jurídica dominial sobre determinados bens. Como acentua o doutrinador Nelson Luiz Pinto, “o que determina o tipo de ação não é o tipo de sentença proferida naquele processo, pois poderemos como já se frisou ter uma sentença meramente declaratória, numa ação condenatória ou constitutiva, quando o juiz julgar improcedente o pedido do autor”.

Dele não diverge o doutrinador Benedito Silvério Ribeiro, assinalando ainda que a finalidade da ação é a regularização dominial perante o registro imobiliário. Seus efeitos são *erga omnes*. O que vale é o tipo de tutela pleiteada pelo autor.

Parece-nos, também, incorreto afirmar que a transmissão da propriedade só se opera com a transcrição no registro imobiliário. O registro possibilita o *jus disponendi*. Porém, a propriedade já foi adquirida antes com a consumação do prazo da posse qualificada.

O fato de o art. 941 do CPC/1973 não mais subsistir, ficando eliminado o fraseado “para que se lhe declare” não invalida a natureza declaratória da ação, uma vez que o pedido continuará sendo exatamente esse; ou seja, para que se lhe declare o domínio sobre determinado bem.

2.2. Da Posse

A posse é o exercício de fato de um dos poderes da propriedade no que envolve a disposição do bem, seja o gozo, guarda, uso ou a disponibilidade do bem imóvel. Em outras palavras, é o fato de alguém reter, ocupar ou desfrutar de algo.

No direito brasileiro, o status de posse é percebida quando o possuidor age na prática como se fosse dono, sendo essa qualidade observada e aprovada pelo Estado.

A posse pode ser dividida em várias classificações, como direta, quando o possuidor ocupa efetivamente o imóvel, por exemplo, o locatário, e a indireta quando este não ocupa, como o arrendador. Pode ainda ser injusta, quando constatada que foi violenta, clandestina ou precária, ou justa na ausência de qualquer um destes vícios. (BORGUEZAN, 2020)

Também pode ser caracterizada de boa-fé, ou seja, quando o possuidor não tem conhecimento de nenhum vício da posse injusta enquanto a exerce, ou de má-fé, sendo este o oposto, quando o possuidor tem conhecimento.

Enquanto isso, a propriedade é um direito real sobre um imóvel, tendo o proprietário todos os poderes sobre o bem, exceto os limites dispostos em lei. Desta forma, o proprietário tem direito a ter posse do imóvel, usar e dispor, além de reaver o bem na hipótese de posse ou detenção injusta. (BORGUEZAN, 2020)

A propriedade será pública, por meio da averbação em Registro de Imóveis, e é um direito absoluto em razão do dono ter todos os poderes sobre o bem, perpétuo, isto é, existirá até a morte ou a sua disposição conforme vontade do proprietário, e, por fim, exclusivo.

Neste sentido, esclarecida as diferenças entre posse e propriedade, o usucapião é a forma originária de aquisição de propriedade pelo tempo de exercício da posse, ou seja, é quando o usucapiente obtém a propriedade de um imóvel sem qualquer vinculação com o proprietário anterior e por meio da utilização do bem por determinado prazo de tempo. (BORGUEZAN, 2020)

Assim, para obter a propriedade, é necessário que o usucapiente comprove o preenchimento dos seguintes requisitos, através de todas as provas possíveis: posse mansa, pacífica e contínua, cumprimento do lapso temporal determinado em lei, boa-fé e justo título.

3. DAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

3.1. Usucapião Extraordinária

É a modalidade prevista no artigo 1238 do Código Civil Brasileiro que dispõe o seguinte: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independente 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”.

Para que ocorra a aquisição da propriedade através da usucapião extraordinária, basta que alguém possua um bem de forma mansa, pacífica e contínua, durante o prazo estabelecido em lei.

A usucapião extraordinária é a que apresenta maior prazo de duração da posse, isto porque, diferente das demais que serão abordadas a seguir, não é necessário que o possuidor esteja de boa-fé e não se exige um justo título para que haja a aquisição da

propriedade, por exemplo, um contrato de compromisso de compra e venda. (VIEIRA E SILVA, 2021)

O prazo mencionado pode ser reduzido para 10 (dez) anos, caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou tenha nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, conforme o disposto no parágrafo único do mesmo artigo. (VIEIRA E SILVA, 2021)

3.2. Usucapião Ordinária

Essa modalidade está prevista no artigo 1242 do Código Civil Brasileiro, que dispõe o seguinte: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

A usucapião ordinária tem como requisito a existência de posse ininterrupta e incontestada de um bem, desde que o possuidor esteja munido de um justo título e boa-fé, ou caso o registro anterior da transferência da propriedade, existente no Cartório de Registro de Imóveis, venha a ser anulado posteriormente por sentença e tenha o possuidor pago pelo imóvel àquele a quem constava no registro cancelado.

No caso de existência de justo título e boa-fé do possuidor, o prazo de duração da posse será de 10 (dez) anos e no caso de anulação do registro anterior no Cartório de Registro de Imóveis, o prazo é de 5 (cinco) anos.

O Justo título é um instrumento que faz o possuidor acreditar ser o legítimo proprietário do bem, devendo ser um título apto a transferir a propriedade. O título, contudo, possui algum defeito de forma ou de conteúdo, que impede a transferência da propriedade. De acordo com Farias e Resenvald:

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua real situação jurídica perante a coisa.

A boa-fé, por sua vez, pode ser conceituada como a ignorância sobre o obstáculo ou vício que o impede o possuidor na aquisição da coisa, e dessa ignorância, resulta a convicção de que o negócio jurídico gerou a transferência da propriedade.

3.3. Usucapião Especial Rural

Esta modalidade de Usucapião está prevista no artigo 191 da Constituição Federal de 1988 e no artigo 1239 do Código Civil vigente, os quais dispõem de maneira idêntica da seguinte forma:

Art. 191. 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.

A usucapião especial rural é a espécie através da qual o possuidor, que não seja proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural, pode adquirir a propriedade de um imóvel rural de até 50 hectares, do qual tenha a posse de forma contínua e incontestada pelo prazo de 5 (cinco) anos, desde que tenha tornado as terras produtivas com o seu trabalho ou de sua família.

Esta espécie de usucapião é evidentemente amparada pelo princípio da função social da propriedade, isto é, a propriedade deve ser utilizada de forma a cumprir com a sua função social, de modo que, o proprietário não atingindo a função social de sua propriedade, deixando o imóvel abandonado e improdutivo, pode perder a propriedade para quem o faça. (VIEIRA E SILVA, 2021)

3.4. Usucapião Especial Urbana

A Usucapião Especial Urbana foi introduzida em nosso ordenamento jurídico através da Carta Magna de 1988, em seu artigo 183. Está regulada também no Estatuto da Cidade, lei nº 10.257 de 10 de julho 2001, em seus artigos 9º ao 14º, bem como no Código Civil vigente, em seu artigo 1240, que dispõe da seguinte forma:

Art. 1240. 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.

Assim como a especial rural, a usucapião especial urbana também está amplamente amparada pelo princípio da função social da propriedade, uma vez que destina-se a proporcionar um local para o usucapiente abrigar a si e à sua família diretamente. Observa-se que não é requisito a boa-fé do possuidor e tampouco um justo título, porém, uma vez adquirida a propriedade através da usucapião especial urbana,

esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor novamente. (VIEIRA E SILVA, 2021).

3.5. Usucapião Especial Familiar

Também chamada de Usucapião por abandono do lar ou Usucapião pró-família, esta modalidade surgiu com a Lei 12.42467, de 16 de junho de 2011 (Programa Minha Casa Minha Vida), e é em verdade, desmembramento da espécie de Usucapião Especial Urbana. A referida lei inseriu no Código Civil a modalidade da usucapião familiar através do artigo 1.240-A que diz o seguinte:

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.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald destacam os três requisitos peculiares da usucapião familiar, quais sejam: a existência de único imóvel urbano comum; o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros; o transcurso do prazo de dois anos. Assim, esses requisitos, que por si só já são capazes de se desdobrarem em novas peculiaridades, precisam se apresentar de forma simultânea para a usucapião familiar seja efetiva, ou seja, na falta de qualquer dos requisitos, não haverá vez para o instituto.

Flávio Tartuce frisa que o referido comando normativo pode atingir cônjuges ou companheiros, inclusive homoafetivos, tendo em vista a amplitude do reconhecimento de entidade familiar. Todavia, não restam dúvidas que o instituto restringe-se entre os componentes da entidade familiar, sendo esse seu âmbito principal de aplicação.

De uma forma geral, essa nova modalidade presente no ordenamento jurídico foi recepcionada com elogios pela doutrina, visto que vem para sanar inúmeras situações que surgem na prática dos lares brasileiros. (OLIVEIRA, 2018, p. 29-30).

3.6. Usucapião Indígena

A espécie da usucapião indígena emerge a partir da Lei nº 6.001, de Dezembro de 1973 (Estatuto do Índio). Apesar de disciplinada em lei, trata-se de uma modalidade

pouco utilizada na prática, tendo em vista seu próprio caráter particular. Tal modalidade está prevista expressamente no art. 33 do referido estatuto, que diz:

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.

O índio poderá adquirir plena capacidade através do preenchimento dos requisitos do art. 9º do Estatuto e seja liberado por ato judicial, diretamente, ou por ato da FUNAI homologado pelo órgão judicial.

Tudo isso para dizer que, se o índio possuir a plena capacidade, poderá propor a ação de usucapião diretamente na justiça. Caso não seja, a ação será proposta pela FUNAI por representação. (OLIVEIRA, 2018, p.30).

Estão presentes três requisitos autorizadores para a usucapião indígena:

- (i) a metragem máxima não pode exceder cinquenta hectares, caracterizando, portanto, espécie de usucapião limitada a áreas rurais;
- (ii) a posse tem que ser exercida pelo período de dez anos de forma mansa e pacífica, igualando-se assim, com as demais espécies;
- (iii) a posse precisa ser exercida por indígena, independentemente desse índio ser integrado a civilização ou não.

Portanto, não sendo indígena, perde-se o elemento caracterizador principal da espécie, tornando-a impossível de ser efetivada.

4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via administrativa foi criada pela Lei nº 11.977/2009 de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo somente aplicada à modalidade de usucapião especial urbana, contribuindo para o processo de desjudicialização. Foi à primeira forma de usucapião de bens imóveis fora da via judicial.

A referida lei é extensiva somente ao âmbito de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas de interesse social, que não foram constituídos de maneira regular, ou seja, sem observância à Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em razão de tais ocupações de solo serem decorrentes em sua grande parte de parcelamentos irregulares, clandestinos e desdobramentos anteriores às exigências previstas na Lei acima mencionada, sendo o

instituto da Usucapião Administrativa uma possibilidade de titularização de seus ocupantes.(PAULA, 2018).

A usucapião extrajudicial, foi inserida através do artigo 1.071 Código de Processo Civil de 2015 que acresceu o artigo 216-A na Lei 6.015/1073 que aduz o seguinte:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

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

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

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com

aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

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

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

§10º Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Essa lei tem como base normativa o Provimento 65 de 14/12/2017 do Conselho Nacional de Justiça que estabelece diretrizes para o procedimento nos serviços notariais e de registro de imóveis. Seu uso pela via administrativa, não é novidade internacional, no Peru, a usucapião notarial, está inserida desde 2.000, onde permitiu que a usucapião fosse conduzida perante um notário, com o intuito de formalizar propriedades informais e fomentar a economia. Já em Portugal, desde 2.009 prevê a possibilidade da usucapião extrajudicial através de uma escritura de justificação de posse, ou de processo administrativo no Registro de Imóveis, em que se verifique se presentes os requisitos para a usucapião, e seja ela registrada.

A usucapião extrajudicial, não é mais uma espécie de usucapião, e sim um procedimento, podendo ser utilizado para as modalidades de usucapião. Procedimento este que traz fortalecimento ao seguimento de desjudicialização, que já ocorre com os procedimentos extrajudiciais de divórcio e inventário. Facultando a realização do mesmo direto em cartório, desde que cumpram os requisitos necessários, deixando ao judiciário as questões que tenham litígio e que necessitem de maior análise de acordo com cada situação.

Através da desjudicialização, se tem desafogado o judiciário, alcançando-se uma maior celeridade por ser procedimentos significativamente mais céleres e ainda por diminuir o número de processos ao judiciário, e ainda economia processual, uma vez que estas modalidades extrajudiciais são realizadas nas serventias extrajudiciais, observando o necessário de cada procedimento, ora em tabelionato se valendo da ata notarial ad exemplo, ou do registro realizado no cartório competente e até mesmo da notificação das partes, realizada em cartório. (MELO, 2019)

Nota-se que ainda é necessário a presença de advogado devidamente habilitado que realizará o procedimento, seja ele inventário extrajudicial, divórcio ou a usucapião extrajudicial, e que terá gasto ao requerente destes procedimentos de acordo com os

emolumentos e taxas de cada ato praticado em cartório, porém o tempo hábil da realização e reduzido de forma significativa.

4.1. Legitimados Para Requerer a Usucapião Extrajudicial

O caput do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos diz que o legitimado para postular a usucapião é o interessado, que pode ser pessoa física ou jurídica, que detenha a posse de um imóvel pelo tempo previsto em lei, de maneira mansa e pacífica, e que preencha também os requisitos específicos da modalidade.

Destaca-se que o espólio não pode requerer o reconhecimento administrativo da usucapião. Após o falecimento do possuidor, seus herdeiros o sucedem na posse, cumprindo a eles alegar a *successio possessionis*, equivale dizer, a aquisição da posse pelo direito hereditário. (PAULA, 2018).

Cabe mencionar, conforme artigo 8º do Provimento do CNJ nº 65/2017, que nos casos de exercício comum da posse será admitido o reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente.

4.2. Requisitos e os Procedimentos Para a Usucapião Extrajudicial

A base legal do procedimento é o artigo 216-A da lei 6.015/1.973 que foi acrescentado pelo Código de Processo Civil de 2.015. Em seu procedimento não elimina a possibilidade da via jurisdicional, deixando facultado a parte a propositura da ação ou o pedido de usucapião extrajudicial.

In verbis artigo 216-A lei 6.015:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que ser processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado instruído com[...].

Percebe-se que a usucapião ainda que extrajudicial, tem caráter declaratória, de condição de posse já existente. Embora o artigo não tenha abrangido maiores descrições, o CNJ representa para os cartórios as normas gerais, nisso o provimento 65 do CNJ destinou a forma que o procedimento deve ser realizado, nos cartórios seja o Tabelionato ou a parte do Registro de Imóveis.

Deverá ser apresentado pelo advogado habilitado, o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Este deverá atender os mesmos requisitos estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil.

O caput do artigo 216-A da Lei 6.015, instrui que o reconhecimento de usucapião extrajudicial será realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis, na comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, e apesar de não ser mencionado no dispositivo, deverá ser feito no RI da respectiva zona onde está registrada a matrícula do imóvel. A circunscrição, tem a distribuição e a zona de atuação das serventias determinadas pelo Tribunal de Justiça de cada estado.

Saindo do caput do artigo e passando a observar o que dispõe os incisos do mesmo, percebe-se a presença de novos requisitos indispensáveis para o processamento da usucapião administrativa, tais quais: Ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título.

4.2.1. Ata Notarial

A necessidade da Ata notarial aparece no inciso I, do art. 2016-A. Segundo tal inciso, é necessário que o requerimento venha acompanhado da “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, a pedido da parte interessada.

Dessa forma, embora a Cartório de Registro de Imóveis seja a serventia competente para conduzir o procedimento da usucapião extrajudicial, antes de ingressar com o pedido nele, o usucapiante interessado deverá se dirigir ao Tabelionato de Notas que esteja sediado na circunscrição do imóvel para providenciar a lavratura da ata notarial. (OLIVEIRA, 2018)

No entendimento de Leonardo Brandelli:

A ata notarial é instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.

Rodrigo Reis Cyrino aponta que, por cautela, algumas observações importantes que deverão compor a ata notarial lavrada pelo tabelião, para que seja dada maior transparência ao procedimento e para que os interessados não tenham suas expectativas frustradas posteriormente em razão da possível ausência de outros requisitos legais. Por

isso, embora não seja requisito obrigatório, sugere que os tabeliães esclareçam as partes que a usucapião deverá cumprir outros requisitos legais para o registro imobiliário para além da lavratura da ata notarial, inclusive, constando expressamente tal informação no texto da ata. Outra sugestão do autor refere-se ao registro em ata da modalidade específica de usucapião que está sendo objeto naquele documento.

4.2.2. Planta e Memorial Descritivo

Planta e memorial descritivo estão presentes no inciso II do Art. 216-A. Segundo disciplina deste inciso, tais documentos deverão conter a assinatura do profissional habilitado, mediante prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, além da assinatura dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião e na matrícula dos imóveis confinantes.

A planta será a representação geométrica do imóvel, ou seja, nela estarão contidas as informações sobre a área e as divisões do imóvel. Já o memorial descritivo será o documento com a descrição do imóvel através de palavras, ou seja, nele estarão contidos os detalhes estruturais do imóvel.

Como dito, há nestes documentos, a necessidade da assinatura não só dos profissionais responsáveis pela emissão dos mesmos, mas também dos titulares de direito sobre o imóvel usucapiendo e sobre os respectivos confinantes, tanto na planta, como no memorial. No mesmo sentido, deverá constar o número da matrícula ou da transcrição do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, com a indicação e qualificação dos respectivos titulares de direito sobre o imóvel. (OLIVEIRA, 2018).

4.2.3. Certidões Negativas

O inciso III será o responsável por exigir a presença das certidões negativas na solenidade. Tais certidões referem-se a todos os distribuidores judiciais, quais sejam: Justiça Estadual Comum, Justiça Federal comum e especial. Elas deverão pertencer a comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, conforme disciplina do próprio inciso.

Tal exigência tem o atributo de verificar caso haja alguma ação que impeça o reconhecimento da ação de usucapião extrajudicial, ou que interrompa o prazo

prescricional. É a forma de comprovar o caráter de posse mansa e pacífica sem a existência de litígios devido à inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel.

Vale ressaltar que, apenas a lavratura da Ata Notarial, não confere titularidade do imóvel, devendo esta, ainda, ser registrada no Registro de Imóveis competente.

4.2.4. Justo Título

O último requisito necessário para instrução do procedimento é o Justo título, expressamente previsto no inciso IV. O justo título será o comprovante de uma relação negocial entre o requerente da usucapião e o proprietário, ou, se for o caso, que ligue o proprietário com os integrantes da cadeia dominial sobre o imóvel.

Nas palavras de Scavone:

Nesta medida, podemos extrair os requisitos dessa forma de reconhecimento das espécies de usucapião, que não demanda ação judicial e é fundada em justo título ou outro documento que comprove a origem da posse. (SCAVONE, 2018, p. 1159).

O justo título e requisito de acordo com o tipo de usucapião proposto, variando de acordo com as exigências estabelecidas de sua espécie.

4.2.5. Procedimentos Finais

Detalhados os requisitos do caput e dos quatro incisos e partindo do pressuposto que todos estão em conformidade legal, passa-se ao procedimento de fato com a prenotação, ou seja, com a prescrição no livro de protocolo registral, na circunscrição onde o imóvel está situado. O título então será protocolado e receberá uma numeração.

A análise do requerimento de usucapião extrajudicial e da documentação em anexo será feita em momento posterior a prenotação, quando será realizada a qualificação registral, que poderá ser positiva ou negativa.

Na qualificação, o Registrador fará uma análise jurídica dos documentos apresentados, devendo verificar se estão presentes os princípios registrais, os requisitos de admissibilidade, a legitimidade ativa da parte, a presença dos documentos necessários, bem como, se estão presentes as provas dos elementos que caracterizam a espécie de usucapião invocada, dentre outros requisitos relevantes. (PAULA, 2018).

O Oficial de Registro de Imóveis, caso verifique a ausência da assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes na planta, mandará notificar o titular pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em 15 (quinze) dias, sendo interpretado o seu silêncio como concordância, conforme determinado no § 2º, do art. 216-A, da LRP.

O Oficial, conforme o art. 216-A, em seu § 3º, da LRP, deverá dar ciência à União, aos Estados, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que apresentem manifestação sobre o pedido, no prazo de 15 (quinze) dias. Deverá, também, promover 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.

Destaca-se ainda, segundo o art. 17, § 1º, do Provimento nº 65/2017-CNJ, na hipótese de ausência ou insuficiência dos documentos - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse - poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o Oficial de Registro do Imóvel.

Nas hipóteses em que a documentação estiver em ordem e não houver pendências de diligências, o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. (Art. 216-A, § 6º, da LRP).

Contudo, se o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião será averbado na própria matrícula existente.

Todavia, se ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, o pedido será rejeitado, devendo o Oficial apresentar nota devolutiva. A rejeição do pedido poderá ser impugnada pelo requerente, no prazo de 15 (quinze) dias, perante o Oficial competente. (PAULA, 2018).

A rejeição não impede, contudo, o ajuizamento da ação judicial. Quando houver impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, apresentado por qualquer dos titulares de direitos e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o Oficial de Registro de Imóveis tentará promover a

conciliação ou a mediação entre as partes interessadas. Se for infrutífera a tentativa de conciliação, deverá remeter os autos ao Juízo competente da Comarca do imóvel, devendo o requerente emendar a inicial para adequá-la ao procedimento comum, conforme o parágrafo dez do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. (PAULA, 2018).

4.3 A Usucapião Extrajudicial Como Forma de Desjudicialização

A Desjudicialização é um fenômeno que consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

O principal objetivo da desjudicialização é dar eficácia ao princípio constitucional da celeridade, cláusula pétrea prevista no inciso LXXVIII, do art. 5º da CF, in verbis: *“a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”*

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

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

A legislação brasileira tem passado por reformas que visam buscar a celeridade na concretização dos direitos dos cidadãos. O Novo Código de Processo Civil representa um avanço na desjudicialização, pois trouxe várias modificações ao instituto da usucapião, sendo a principal delas, a ampliação do procedimento extrajudicial à todas as suas modalidades.

É importante destacar que o Poder Judiciário não pode ser considerado como o único meio de acesso à Justiça, razão pela qual a questão da desjudicialização se mostra uma excelente opção para garantir este acesso, em tempo razoável, de maneira efetiva e proporcionando a segurança jurídica necessária.

Ademais, a Lei nº 13.465/2017 também contribuiu para a desjudicialização, com a tentativa de dar mais efetividade à usucapião extrajudicial, com as pontuais modificações e acréscimos feitos ao artigo 216-A da LRP. A Usucapião traz vários benefícios, dentre eles, a celeridade, o baixo custo e a segurança jurídica. (PAULA, 2018).

É importante lembrar que o processo de desjudicialização não mitiga a importância do Poder Judiciário, mas sim, mantém apenas questões de alta indagação para serem decididas pelo magistrado, passando questões burocráticas à Administração Pública.

Desta forma, observa-se a importância de se incentivar a cada dia a transferência de certas atribuições da esfera judicial à extrajudicial, que, por meio dos delegatários de serviços públicos, que realizam o seu mister com eficiência e segurança jurídica, contribuem para o descongestionamento do Poder Judiciário.

5. CONCLUSÃO

No presente trabalho pode ser verificado, através da análise feita em relação ao instituto da Usucapião e sua possibilidade de reconhecimento extrajudicial, a possibilidade da tão esperada viabilidade e efetividade com a edição da Lei nº 13.465/2017, juntamente com o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Tais considerações só foram possíveis por meio do preenchimento das lacunas antes presentes no procedimento originalmente pensado e instituído pelo Código de Processo Civil de 2015.

Há um iminente e inevitável crescimento na procura do procedimento extrajudicial, que aos poucos, vai atraindo mais interessados, ao tempo que permite acesso a um novo e pouco explorado ramo na atuação advocatícia, que é a advocacia extrajudicial. Assim, em um caráter dúplice, resolve-se parte do problema com a desjudicialização e permite a exploração de uma nova área pelos operadores do Direito, com promessas de boas remunerações, em prazos mais curtos.

6. REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 2.ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

BARBOSA, Ennio H M. Origem Histórica da Usucapião. **Jusbrasil**, 2016. Disponível em: <<https://enniohbarbosa.jusbrasil.com.br/artigos/364530591/origem-historica-da-usucapiao>>. Acesso em: 05 de maio de 2022.

BRASIL. **Código de Processo Civil**, de 16 de março de 2.015

Breve exposição sobre a usucapião judicial e a usucapião extrajudicial. **Âmbito Jurídico**, 2016. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/breve-exposicao-sobre-a-usucapiao-judicial-e-a-usucapiao-extrajudicial/>>. Acesso em: 04 de maio de 2022.

Carvalho, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, pp. 269-289)

CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

COELHO, Ana Raissa Barroso. O Usucapião Extrajudicial e seus Benefícios. **Jusbrasil**, 2019. Disponível em: <<https://anaraissa.jusbrasil.com.br/artigos/676634484/o-usucapiao-extrajudicial-e-seusbeneficios#:~:text=Dentre%20as%20vantagens%20da%20regulariza%C3%A7%C3%A3o,os%20poderes%20inerentes%20a%20propriedade>>. Acesso em: 24 de maio de 2022.

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

Das Espécies de Usucapião. **Jusbrasil**, 2021. Disponível em: <<https://jovemadvocaciaoabsp.jusbrasil.com.br/artigos/1184596830/das-especies-de-usucapiao>>. Acesso em: 11 de maio de 2022

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 357.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. (Col Sinopses jurídicas). São Paulo: Saraiva, 2016.

MELO, Luyannajara Miranda. **Usucapião Extrajudicial: Uma Análise Da Sua Efetividade a Partir Da Lei 13.465/2017**. 2019. 36f. Trabalho de conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade Evangélica Raízes, Anápolis.

MELLO, Henrique Ferraz. Ação de Usucapião. **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**, 2018. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao#:~:text=4.1.,Natureza%20jur%C3%ADdica%20da%20a%C3%A7%C3%A3o%20de%20usucapi%C3%A3o,jur%C3%ADdica%20dominial%20sobre%20determinados%20bens>>. Acesso em: 02 de maio de 2022.

NEGUETE, Lenine. **Usucapião II**. In: FRANÇA, Rubens Limongi Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1977^a, v. 76.

NUNES, Pedro. **Do Usucapião**. 3.ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos e S.A; 1964.

OLIBONI, Ana Carolina. Usucapião: Conceito, natureza jurídica e origem histórica.

Jusbrasil, 2015. Disponível em:

<<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>>. Acesso em: 05 de maio de 2022.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. Usucapião Extrajudicial: **Uma Análise da sua Efetividade a Partir da Lei Nº 13.465/2017**. 2018. 72f . Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal da Bahia, Salvador.

PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. **Usucapião: Alternativa para a Desjudicialização da Aquisição da Propriedade Imóvel**. 2018. 53f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal do Maranhão, Imperatriz.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da Usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**. 2014. 90f. Trabalho de Pós - Graduação de Curso (Pós Graduando em Tecnologia, Sociedade e Meio Ambiente – UniEvangélica ,Centro Universitário de Anápolis.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 28.ed. 6^a tiragem. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 5.

SANTOS, Paulo Rogerio. Espécies de Usucapião: Direitos Possessórios. **Jusbrasil**, 2019. Disponível em:

<<https://paulorogoriosantos.jusbrasil.com.br/artigos/671164224/especies-de-usucapiao>>. Acesso em: 10 de maio de 2022

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

SOUZA, Kenedys Fernandes de. A usucapião de bens imóveis no direito brasileiro.

JUS.com.br, 2015. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/36232/a-usucapiao-de-bens-imoveis-no-direito-brasileiro>>. Acesso em: 07 de maio de 2022.

SOUZA, Lúgia Arlé Ribeiro de. **A importância das Serventias Extrajudiciais no Processo de Desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, 2011.

Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em: 05 julho 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

STRAZZI, Alexandra. Usucapião Extrajudicial no NCPC – O que Ninguém te Conta.

Jusbrasil, 2017. Disponível em:

<<https://alestrazzi.jusbrasil.com.br/artigos/499861886/usucapiao-extrajudicial-no-ncpc-o-que-ninguem-te-conta>> Acesso em: 04 de maio de 2022.

VIEIRA, Renan Leite. A usucapião de bens imóveis e a sua finalidade social e jurídica no mundo moderno. **JUS.com.br**, 2018. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/60376/a-usucapiao-de-bens-imoveis-e-a-sua-finalidade-social-e-juridica-no-mundo-moderno>>. Acesso em: 07 de maio de 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015.2012.