

CENTRO UNIVERSITÁRIO TABOSA DE ALMEIDA – ASCES/ UNITA
BACHARELADO EM DIREITO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE PROCEDIMENTAL ACERCA
DESTE INSTITUTO JURÍDICO

CARLOS AURÉLIO TEOTONIO SOARES NETO

CARUARU

2017

CARLOS AURÉLIO TEOTONIO SOARES NETO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE PROCEDIMENTAL ACERCA
DESTE INSTITUTO JURÍDICO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito, do Centro Universitário Tabosa de Almeida como requisito parcial, para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do professor Dr. Luiz Gustavo Simões Valença de Melo.

CARUARU

2017

BANCA EXAMINADORA

Aprovado em: ____/____/____

Presidente: professor Dr. Luiz Gustavo Simões Valença de Melo.

Primeiro Avaliador: Prof.

Segundo Avaliador: Prof.

RESUMO

O presente trabalho tem como finalidade analisar o procedimento extrajudicial de usucapião, que de fato é uma grande inovação trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, no que diz respeito ao seu artigo 1.071 que implementa à Lei de Registros Públicos o artigo 216-A que descreve todo o trâmite administrativo desta forma aquisitiva de propriedade. Neste sentido, trata-se de um trabalho bibliográfico-exploratório, de modo que se utilizou como procedimento a revisão bibliográfica. Preliminarmente, buscou-se delimitar os objetos passíveis de usucapião, para que posteriormente fosse exposto acerca das vias de ingresso para o pleito deste direito. Neste diapasão, por se tratar do único meio para ingresso antes de entrar em vigor o atual CPC, a forma jurisdicional de usucapião foi primeiro analisada, informando acerca das suas principais características. Em seguida, foi explorado o procedimento administrativo de usucapião realizado em cartório, informando a respeito da sua inovação no que atine à desjudicialização deste procedimento tendo por base o Sistema Multiportas, com também as peculiaridades do trâmite. Ademais, outros pontos foram trazidos à baila no presente trabalho, como a inserção da ata notarial como prova para atestar a posse do requerente e falta de oposição para o prosseguimento da demanda neste meio alternativo. Diante dos estudos realizados, foram demonstradas as particularidades dos procedimentos estudados identificando que nenhuma via sobrepõe a outra, mas que esta inovação em termos de aquisição de propriedade vem para aliviar as demandas judiciais possibilitando aos interessados uma forma alternativa de ingresso, para que os seus direitos possam prosseguir pela via mais adequada.

Palavras chaves: Usucapião. Usucapião extrajudicial. Procedimento. Aquisição de propriedade.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to analyze the extrajudicial procedure of usucapion, which is in fact a great innovation brought by the Code of Civil Procedure of 2015 with regarding to the article 1.071, which implements to the Public Registers Law the article 216-A that describes the entire administrative process of this type of property acquisition. Therefore, it is a bibliographical-exploratory paper, so that the bibliographic review was used as a procedure. Preliminarily, it has been tried to delimit the objects which can be acquired by usucapion in order to expose the entrance ways for the litigation of this right. In this regard, since it is the only means of entry before the current CPC, the jurisdictional form of usucapion was firstly analyzed to show its main characteristics. Next, the administrative procedure of usucapion carried out in a notary public was explored with the purpose of informing about its innovation with regarding the misjudicialization of this procedure based on the Multiport System, as well as the peculiarities of the process. In addition, other points were brought in this paper, such as the insertion of a notarial certificate as proof of the petitioner's possession and lack of opposition to the continuation of the demand through this alternative way. In view of the studies carried out, the particularities of the procedures studied were demonstrated and identified that none of the ways overlaps the other, but this innovation in property acquisition in terms of acquisition of property comes to releaves the lawsuits by allowing people who are interested an alternative way of requiring so their right can pursue the most appropriate course.

Key Words: Usucapion. Extrajudicial usucapion. Procedure. Property acquisition.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1.DA USUCAPIÃO E SEU OBJETO	8
2.DO PROCEDIMENTO JURISDICONAL DE USUCAPIÃO	11
3.DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	14
CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
REFERÊNCIAS.....	21

INTRODUÇÃO

O atual Código de Processo Civil vem inovando em muitos aspectos, mas sem dúvidas o que mais chama a atenção é a forma como seu posicionamento incentiva às partes a utilizarem instrumentos não jurisdicionais de resolução de conflito, como mediação, arbitragem, autocomposição, dentre outros, sempre que for oportuno. No que tange ao procedimento comum, por exemplo, foi instaurada uma audiência preliminar de autocomposição para que as partes possam convencionar sobre seus interesses evitando que se leve o processo adiante caso a questão for solucionada a princípio.

Outrossim, é de extrema importância destacar que o direito evolui conforme os avanços do corpo social e procura sempre adequar seus processos e séries de procedimentos com a realidade fática, ampliando assim seu alcance, para atingir o máximo de indivíduos possível de todas as searas judiciais. Neste diapasão, no ano de 2016 entrou em vigor o Novo Código de Processo Civil já esperado por muitos, para que houvesse mais harmonia entre o fato social e o processo civil, e conseqüentemente propiciasse uma agilidade maior em meio a tantos procedimentos realizados diariamente.

Neste trilhar de modernização e desjudicialização surge o mais atual procedimento de prescrição aquisitiva de propriedade, realizado em cartório de imóveis. Se trata do instituto jurídico da usucapião administrativa - objeto principal do estudo desse trabalho - cuja inspiração encontra respaldo em outras formas não jurisdicionais de apreciação de direito, como nos casos de inventário e divórcio extrajudicial, que indicam que a apreciação de direito e resolução de questões não são concretas apenas em processos convencionais, mas também em vias alternativas.

Desta forma, o artigo 216-A da lei de nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) inserido pelo art. 1.071 do CPC/2015, vem para ampliar o acesso à justiça, sem, no entanto, substituir a função jurisdicional do Estado, permitindo, assim, um acesso a mais às pessoas que tenham interesse de regularizar a situação do seu imóvel com a aquisição originária desta propriedade. Com isso, vê-se o caráter de abrangência deste dispositivo que busca alcançar um maior número de pessoas, sem que haja concentração no que diz respeito ao ingresso em uma única forma de análise, no quesito da aquisição proprietária.

Portanto, o presente estudo busca analisar a usucapião em sua totalidade, partindo do pressuposto dos bens imóveis que possuem requisitos para a aquisição, passando pelo rito comum apreciado pelo juízo cível competente, e por fim será apresentada a forma administrativa de aquisição por meio da usucapião, expondo acerca dos atos procedimentais,

principais diferenças quanto ao meio jurisdicional, e maior celeridade trazida por meio da implementação desta via.

Na primeira seção abordaremos acerca dos objetos passíveis da usucapião, com a finalidade de demonstrar que a prescrição aquisitiva não ocorre sobre todos os bens tutelados pelo nosso ordenamento jurídico. Já na segunda seção, serão expostas as principais características do procedimento judicial de usucapião para que possamos entender a diferença entre este e o procedimento administrativo trazido pelo artigo 216-A do LRP. Por fim, será trazido à pauta o procedimento da usucapião extrajudicial, retratando as particularidades procedimentais deste instituto, bem como as inovações trazidas, no que atine à esta forma alternativa de acesso à apreciação de direito.

1.DA USUCAPIÃO E SEU OBJETO

A usucapião consiste em uma forma originária de aquisição de propriedade de bens móveis e imóveis por decorrência do uso por um determinado lapso temporal, juntamente com os requisitos de exercer sobre o bem posse mansa e pacífica e “*animus domini*”. Entretanto, não são todos os bens que são passíveis de serem usucapidos, haja vista que há casos em que mesmo que exista o ânimo de domínio e o exercício possessório, não há que se falar em posse “*ad usucapionem*”, pela natureza do bem em questão ou característica do ato possessório constituído. Dessa forma, observamos que para que se consiga um documento normativo declarando a propriedade de um imóvel, se faz necessária uma análise complexa das premissas imprescindíveis para a usucapião, seja ela pela via jurisdicional ou por procedimento extrajudicial. (FIGUEIREDO E FIGUEIREDO, 2017, pp.156-162)

Partindo-se desse pressuposto, o primeiro requisito para que se possa proceder com a usucapião, é a averiguação se o bem em questão possui uma relação de idoneidade com o referido procedimento, uma vez que a legislação brasileira impede que algumas espécies de bens se tornem prescritos para o pleito da usucapião. Sendo assim, vale dizer que, no que se refere aos bens públicos não ocorre a prescrição aquisitiva, o mesmo raciocínio vale para o condomínio indivisível e os bens de espólio, estando estes também imunes ao exercício da posse com intuito de usucapir.

Ademais, em relação ao ato possessório é importante destacar que para fins de aquisição de propriedade, também não há que se falar em usucapião quando quem pleiteia o bem é mero detentor, pratica atos de permissão, ou violência. Desta forma, nesses casos específicos sequer há a aquisição da posse e, conseqüentemente, também não há da propriedade, tendo em vista que estando nessas condições, o lapso temporal prescritivo não se instaura. (FIGUEIREDO E FIGUEIREDO, 2017, pp. 58-64)

Em se tratando da temática da impossibilidade de aquisição de terras públicas, inicialmente é imperioso tratar de seu conceito sob a perspectiva normativa. Desta feita, o Código Civil Brasileiro em seu artigo 98, define que: “são bens públicos os bens de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares seja qual for a pessoa a que pertencerem”.

Logo, de acordo com a definição supracitada, conclui-se que a expressão domínio nacional trazida no bojo do mencionado dispositivo legal abrange os Municípios, Estados e União. Além disso, o Código Civil enumera um rol exemplificativo destes bens públicos;

assim, para que se possa compreender a abrangência dessa espécie de bem se deve atentar ainda para o que dispõe o artigo 99 do Código Civil Brasileiro¹.

Destarte, que para fins de bens públicos equiparam-se a estes os bens particulares que estejam à serviço público, como nos informa o Enunciado n.287 da IV Jornada de Direito Civil do CJF. (SOBRAL PINTO, 2017, pp. 162-163)

Neste entendimento, após sucintamente analisado o que são terras públicas, bem como mencionado o rol exemplificativo inserido no Código Civil, e dada uma ideia mais ampla do que realmente são bens públicos, é necessário trazer esse ponto para a temática principal do presente trabalho. Nessa conjuntura, vale mencionar que o entendimento de que os bens públicos não podem ser usucapidos já é pacífico, uma vez que tanto art. 102 do Código Civil, quanto a Súmula 340 do Superior Tribunal Federal², quanto os arts. 183, §3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal Brasileira de 1988, tratam da impossibilidade de usucapir terras de domínio de todos. Com isso, resta deixar claro que sobre estes bens não ocorre posse “*ad usucapionem*”, mas mera utilização, por meio de tolerância.

No que atine aos atos possessórios impeditivos da prescrição aquisitiva, pela natureza da relação da pessoa com a terra, denominados de posse “*ad interdicta*”, é importante destacar que muitas vezes pensa-se haver uma posse sobre determinado bem, mas na realidade o que há é uma detenção, por esse motivo há a necessidade de diferenciar a mera detenção da posse “*ad usucapionem*”, uma vez que, para que a usucapião se realize, originando assim a propriedade, é fundamental que a posse exercida sobre o bem, seja legítima e com ânimo de domínio

Em relação aos atos possessórios que não são passíveis da usucapião, vale ressaltar que são três as espécies de mera detenção; na primeira, tem-se o fâmulos da posse, em que – tratando-se de bens imóveis - seu gestor tem uma relação jurídica com outro sujeito, conservando a posse em nome deste, seguindo suas instruções, como na situação de um

¹ **Art. 99.** São bens públicos:

I -os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II -os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado. BRASIL. **Lei n. 10.406 de janeiro de 2002.** Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

² Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula n.340.** Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3319>. Acesso em: 13 de outubro de 2017.

empregado caseiro, que cuida de um sítio em nome do proprietário. No que concerne aos casos de bens móveis, o exemplo clássico aplica-se ao motorista que apenas detém o veículo do proprietário, seguindo, assim, suas ordens.

Portanto, observa-se em ambas as hipóteses uma relação de subordinação caracterizando estes atos, e para fortalecer o entendimento básico desta forma de detenção do ponto de vista normativo, é importante mencionar o Art. 1.198 do Código Civil³. (FIGUEIREDO E FIGUEIREDO, 2017, pp. 61-62)

Neste contexto, o Enunciado 301 da III Jornada de Direito Civil, informa que: “É possível a conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios”. À vista disso, observa-se como um simples elemento de sujeição pode fazer toda diferença em se tratando de um instituto jurídico complexo, como este em estudo. (FIGUEIREDO E FIGUEIREDO, 2017, pp. 61-62)

Já na segunda espécie de detenção, se tem a hipótese dos atos de permissão, que se caracteriza pela autorização expressa e anterior ao ingresso do detentor no bem; e dos atos de tolerância, que se diferenciam da permissão porquê nestes casos a autorização é posterior ao ingresso, e pode se dar tacitamente. Isto posto, entende-se que a posse do bem é resguardada ao proprietário, que a exerce, mesmo que indiretamente, sobre este. Desse modo, não há como iniciar o prazo para prescrição aquisitiva do bem para que aja a aquisição de propriedade pela usucapião enquanto os atos de permissão ou tolerância não cessarem.

Por fim, é importante sublinhar a última espécie de ato de detenção em que não ocorre posse passiva de ser usucapida, que são os exercícios de violência ou clandestinidade sobre o bem. Em síntese, trazendo uma breve definição delas para que não reste nenhuma dúvida sobre a diferenciação destes atos possessórios, vale dizer, que na detenção violenta, ocorre a ameaça à pessoa que está em posse do bem, enquanto na clandestina, ocorre uma detenção mais sutil, em outros termos, se com o bem móvel ocorre o roubo, no imóvel - por analogia - seria o ato de violência, e no caso do furto equipara-se à detenção clandestina.

Vale ressaltar, ainda, que em se tratando da clandestinidade, permanece esta pelo período que o proprietário ou possuidor do bem não souber do ato, posto que no momento que é descoberta a detenção clandestina, esta converte-se em posse, ainda que injusta. Neste

³ **Art. 1.198.** Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquela que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário. BRASIL. **Lei n. 10.406 de janeiro de 2002.** Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

contexto, deixa-se claro que a posse injusta é passível de usucapião extraordinária, visto que a boa-fé não é um requisito para esta espécie de aquisição originária. (FIGUEIREDO E FIGUEIREDO, 2017, pp. 63-64)

Dessa maneira, pode-se concluir que não são todos os bens que são passíveis da usucapião, e como exposto acima não há uma lista específica informando acerca dos objetos que são atingidos pela prescrição aquisitiva. Entretanto, há destaque para os bens que não podem.

Outrossim, pode-se também informar que para que se possa instaurar o lapso temporal para a prescrição é imprescindível que o bem tenha valor comercial, isto é, em termos jurídicos, que possa ser alienável. Ademais, o bem de direito real que é passível de posse, por conseguinte, pode ser usucapido, como as servidões aparentes, o usufruto, e o uso. Portanto, para fins de usucapião, o instituto jurídico da posse é premissa basilar para se averiguar se o bem em questão pode ser objeto da prescrição aquisitiva ou não. (BRANDELLI, 2016, pp. 29-34)

2.DO PROCEDIMENTO JURISDICONAL DE USUCAPIÃO

A usucapião é um instituto jurídico antigo no ordenamento jurídico brasileiro, presente também no Código Civil de 1916, e seu procedimento sempre se deu por meio da provocação do Poder Judiciário. Entretanto, com a inserção do artigo 216-A na Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos – instaurado pelo Código de Processo Civil de 2015, houve uma inovação no que diz respeito à implementação da opção do ingresso pela via extrajudicial, no procedimento da usucapião, permitindo uma maior praticidade e celeridade para a parte interessada.

Vale destacar, que a mudança ocorrida quanto a esta forma aquisitiva de propriedade foi meramente procedimental, uma vez que os requisitos materiais para o sucesso na demanda continuam os mesmos. Em outros termos, a usucapião urbana, urbana coletiva, rural, extraordinária, matrimonial, ordinária, e coletiva poderão tramitar pela via judicial ou, se a parte preferir, poderá optar pelo procedimento administrativo.

De acordo com Código de Processo Civil de 1973, mais especificamente em seus artigos 941 a 945, a única opção de ingresso ao direito de usucapir, se dava por meio judicial. Entretanto, CPC de 2015 ampliou a porta de acesso para apreciação do direito de prescrição aquisitiva de propriedade para além do judiciário com a realização deste pleito

pela via administrativa. Portanto, é de suma importância tratar da usucapião perante o juízo cível antes de adentrar no mérito do procedimento extrajudicial.

No rito comum, deve-se apresentar petição inicial perante o juízo da situação do imóvel para instauração do processo, que deve estar contida de todos os requisitos materiais para a aquisição originária da propriedade em questão, seguida de planta e memorial descritivo do imóvel. Além disso, é nesse instrumento que se deve incluir no polo passivo da ação tanto o proprietário tabular do imóvel, ou seja, aquele que for o titular do bem perante o cartório de imóveis, quanto os proprietários dos imóveis confinantes do bem e seus cônjuges. Logo, com esta qualificação no polo passivo, devido à natureza imobiliária do objeto da ação, automaticamente forma-se de um litisconsórcio necessário. (BRANDELLI, 2016, pp. 67-68)

Como exposto no tópico anterior do presente trabalho, os bens públicos não podem ser usucapidos, e por isso, no processo pela via judicial, no contexto do CPC de 1973, era necessário que os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados e do Município fossem intimados via postal com a finalidade de manifestar interesse na causa, caso o imóvel fosse público. Entretanto, com a revogação desse código e o início da eficácia do CPC 2015, o artigo 943 do Código de Processo Civil anterior, que tratava da intimação dos entes públicos não foi incluído ou adaptado à nova redação processual. Para fins de publicidade, no âmbito jurisdicional, a redação do artigo 259⁴ do Código em vigor fala ainda na publicação de edital para a ciência dos entes públicos sobre o objeto principal da ação de usucapião. (BRANDELLI, 2016, p. 68)

Ainda no procedimento comum, há a necessidade da intimação do Ministério Público, para o cumprimento da função de fiscalizador do ordenamento jurídico. Entretanto, pode o MP não intervir no processo, tendo em vista que há entendimento interno meramente administrativo permitindo que este órgão atue apenas nos casos de usucapião que realmente é preciso sua manifestação, como em processos que envolva menor de idade⁵. (BRANDELLI, 2016, p. 68)

⁴ **Art. 259.** Serão publicados editais:

I - na ação de usucapião de imóvel;

II - na ação de recuperação ou substituição de título ao portador;

III - em qualquer ação em que seja necessária, por determinação legal, a provocação, para participação no processo, de interessados incertos ou desconhecidos. BRASIL. **Lei n. 13.105 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

⁵ **Art. 1º.** Atuando como fiscal da lei (custos legis), o Promotor de Justiça poderá deixar de se manifestar nas ações individuais de usucapião de imóvel.

§ 1º. O disposto no caput deste artigo não se aplica às hipóteses de ações que envolvam parcelamento ilegal do solo para fins urbanos ou rurais, bem como àquelas em que haja interesse de incapazes (art. 82, I, do Código de

Passada as citações e intimações mencionadas nos parágrafos acima, o processo prosseguia pelo rito ordinário, e raramente pelo sumário, como no caso da usucapião coletiva, segundo disciplina o artigo 14 da Lei de nº 10.257/2001. Vale mencionar, também, que nestes casos jurisdicionais há a possibilidade de julgamento antecipado do mérito na ausência de impugnações por parte dos entes públicos, ou do ministério público, juntamente com o entendimento do juiz de não ser necessária o levantamento de novas provas no processo. (BRANDELLI, 2016, p. 70)

No entanto, caso o juízo não tenha sua convicção motivada constituída, ordenará para que a parte autora apresente mais indícios da sua posse *ad “usucapionem”*, ou havendo contestação à petição inicial, a parte contestante apresentará seus motivos e logicamente seus meios comprobatórios para assegurar que não há cabimento da ação de usucapião em trâmite. Após a fase saneadora, no rito ordinário, que é o momento em que o juiz prepara a ação para que se possa proferir a sentença, resolvendo as questões processuais, pendentes, se restar alguma, inicia-se o estágio da instrução e julgamento, para que haja resposta ao pedido originário, tornando-o procedente ou não a usucapião.

Com isso, pode-se afirmar que passado por estas fases processuais mencionadas acima, no processo jurisdicional, a aquisição da propriedade é apresentada em sentença com caráter declaratório, originando-se assim a constituição do vínculo jurídico de propriedade entre a pessoa e o bem. Assim, esta decisão estabelece um título hábil para que haja o devido registro junto ao Cartório de Imóveis, conforme o parágrafo único do artigo 1.241 do Código Civil⁶. (HABERMANN JUNIOR, 2016, p. 97)

Processo Civil) ou em que se vislumbre risco, ainda que potencial, de lesão a interesses sociais e individuais indisponíveis.

§ 2º. Ao examinar os autos e entender que deva proceder conforme o disposto no caput deste artigo, o Promotor de Justiça consignará que deixa de intervir por não vislumbrar, até então, qualquer hipótese que justifique a atuação fiscalizatória protetiva do órgão do Ministério Público.

§ 3º. O exame mencionado no § 2º deste artigo deverá ser renovado em toda vista dos autos, podendo ser realizado a qualquer momento.

Art. 2º. Este ato normativo entrará em vigor na data de sua publicação. BRASIL. Ato Normativo n. 295-PGJ/CGMP/CPJ, de 12 de novembro de 2002. **Estabelece normas de racionalização de serviço no que tange à intervenção do Ministério Público, como fiscal da lei, no processo civil, em ações de usucapião individual de imóveis urbanos ou rurais.** Disponível em http://biblioteca.mpsp.mp.br/PHL_img/ATOS/295.pdf. Acesso em 19 de outubro de 2017.

No meu entendimento, o ato normativo acima mesmo sendo do ano de 2002 ainda se aplica perante a atual forma de usucapião jurisdicional, haja vista que este texto delibera acerca da materialidade do procedimento de prescrição aquisitiva de propriedade, que até então não sofreu quaisquer mudanças, fora as procedimentais. Ademais, vale destacar que o artigo 82 mencionado neste dispositivo refere-se ao CPC de 73, que fora substituído pelo art. 178 do Código de Processo Civil em vigor.

⁶ **Art. 1.241.** Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Partindo-se da perspectiva processual, da análise do supramencionado denota-se que o procedimento jurisdicional de usucapião demonstra ser desprovido de celeridade devido à quantidade de atos proferidos pelo juízo até que a questão chegue ao mérito. Além do que, a prática é bem diferente do que a teoria tem mostrado, posto que neste trilhar procedimental é importante lembrar que o juízo cível que examina o pedido de usucapião é o mesmo que discorre acerca da ação de despejo, interdito proibitório, entre outras ações possessórias, e de matérias de cunho civil. É nesse sentido, que deve observar que a demanda é imensa junto ao poder judiciário brasileiro, e que muitas vezes o tramite processual de determinada ação ultrapassa o tempo útil, desrespeitando, portanto, o princípio da duração razoável do processo.⁷

3.DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Analisando-se essa forma aquisitiva de propriedade sob a ótica administrativa, é pertinente esclarecer que o Código de Processo Civil de 2015 tem como grande intenção facilitar a resolução das lides fomentando a utilização de outras vias. Com isso, percebe-se que atualmente os meios não jurisdicionais de resolução de conflitos – chamados de Sistema Processual Multiportas - vêm tomando espaço na sociedade, desde que o direito em questão não restrinja tal medida alternativa de reposta ao conflito. Desta forma, percebe-se a finalidade do atual Código de Processo Civil é, em suma, que haja uma maior flexibilização processual no âmbito jurídico brasileiro, especialmente no que atine à apreciação do direito e resolução de conflitos.

Neste sentido, em se tratando, do Sistema Processual Multiportas, é de extrema importância defini-lo, por isso, em breves palavras podemos dizer que se trata da implementação de alternativas para resolução de conflitos, de forma mais célere e útil às partes, desburocratizando a solução de lides através de instrumentos como mediação, arbitragem, e autocomposição⁸.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. BRASIL. **Lei n. 10.406 de janeiro de 2002.** Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

⁷ Eis um princípio processual que foi criado com a Emenda Constitucional 45/2004, que é o da celeridade processual, mediante o acréscimo do inciso LXXVIII ao art. 5º da Constituição Federal: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” DOURADO, Sabrina. **Processual Civil.** 4ª ed. Salvador: Editora Armador, 2017, pp. 75-76

⁸ O artigo 3º do NCPC apregoa a inafastabilidade do controle judicial, como menciona a própria CF/88.

No que se refere a usucapião extrajudicial, embora esta não se destaque neste rol de formas de resolução de conflitos não jurisdicionais, isto não lhe retira o mérito de ser um meio alternativo para a apreciação de um direito, uma vez que através da implementação do artigo 216-A na Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos – instaurou-se uma nova possibilidade, ou seja, uma via a mais para examinar a prescrição aquisitiva de propriedade, que ao invés de ser iniciada em meio ao jurisdicionado é discutida no cartório de registro de imóveis da situação do bem.

Outrossim, há um caráter aditivo no que se refere a instalação deste direito de usucapir ao rito extrajudicial realizado em cartório, posto que esta forma de aquisição produz um caminho diferente e específico na análise da posse. Contudo, não retira o mérito da usucapião realizada em rito comum, e muito menos o desmerece. São ritos diferentes para situações distintas. É com este intuito, que o *caput* do artigo 216-A da lei de registros públicos deixa claro que esta forma atual administrativa não traz prejuízo à via jurisdicional.

Feitas as considerações acima, será então elaborada uma síntese do procedimento administrativo de usucapião, para que se possa analisar melhor acerca das suas características e se realmente o torna mais eficiente em relação à forma tradicional realizada em júízo.

Inicialmente, podemos citar que a parte que detém de legitimidade ativa para o feito apresentará um requerimento vestibular endereçado ao cartório de registro de imóveis, da circunscrição imobiliária da situação do bem, em instrumento particular e com firma reconhecida. Nesta petição, deverá solicitar a abertura do procedimento extrajudicial como também o registro da aquisição ao final da apreciação. Ademais, no corpo da peça deverá conter a justificação do seu pleito, detalhando qual a modalidade de usucapião em questão e se os requisitos materiais desta fora cumprido, havendo sem dúvidas a necessidade de comprovação através dos meios probatórios admitidos em direito. (BRANDELLI, 2016, pp. 72-73)

Outro ponto a se evidenciar é que a peça inicial tem de estar acompanhada de planta e memorial descritivo do imóvel, contendo as respectivas assinaturas do profissional competente para o feito inscrito no CREA ou CAU, como também do proprietário tabular. Além de que, é essencial para o procedimento extrajudicial de usucapião que a petição

A carta magna sinaliza que nenhuma ameaça ou efetiva lesão a direito poderão ser afastadas da apreciação jurisdicional. **Eis o que chamamos de controle jurisdicional obrigatório.**

No entanto, chama atenção à necessidade de estimularmos a autocomposição, como como a arbitragem.

Estabeleceu-se o que se convencionou de chamar de sistemas multiportas.

O CPC/15 deixa cristalina a sua intenção em estimular tais mecanismos de resolução de conflito. Adverte, no parágrafo 2º do seu artigo 3º, que o estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual de conflitos. DOURADO, Sabrina. **Processual Civil**. 4ª ed. Salvador: Editora Armador, 2017, p. 41.

vestibular esteja juntada da ata notarial para comprovar o tempo de posse sobre o respectivo bem.

É interessante apontar que acostado ao requerimento inicial é imprescindível a apresentação de certidão negativa de distribuição, da comarca da situação do imóvel, uma vez que se trata de um procedimento administrativo e para tanto há de comprovar que inexistente processo judicial com o mesmo pleito. Caso tiver em tramite uma ação com a mesma demanda requerida extrajudicialmente, deve o cartório rejeitar o pedido sob o fundamento de que se a intenção desta forma de usucapir é desobstruir a via jurisdicional, possuir duas demandas com os respectivos pleitos seria desnecessário. (FIGUEIREDO E FIGUEIREDO, 2017, p.183)

A ata notarial, é de longe uma das maiores inovações deste procedimento estudado, uma vez que no procedimento ordinário não é utilizada. Se trata de um documento público elaborado pelo cartório para relatar e narrar algum fato vistoriado pelo notário, que será transferido para o livro de notas. No procedimento administrativo de usucapião, esta ata funciona para atestar o tempo de posse do requerente e a espécie da posse, informando se há posse “*interdicata*” ou “*usucapionem*”, e nela também conterà características do bem a ser usucapido, suas dimensões, bem como o lapso temporal do exercício de posse, contanto que seja examinado pelo cartório. Ainda é possível que o notário intime testemunhas, se este entender que há necessidade, para complementar informações junto a ata. (BRANDELLI, 2016, pp. 78-79)

Cumprido lembrar, que os requisitos materiais são os mesmos do procedimento jurisdicional comum, ou seja, deve-se frisar acerca das características da sua posse “*ad usucapionem*”, exercício possessório manso, pacífico, ininterrupto e com ânimo de domínio sobre o bem, pelo prazo mínimo exigido na modalidade de usucapião declarada. Além disso, a parte deve estar acompanhada de advogado constituído por procuração particular, com firma reconhecida em cartório, como leciona o *caput* do artigo 216-A da Lei de Registros públicos⁹.

Assim como o processo jurisdicional inicia-se com o despacho do juiz, o procedimento de usucapião extrajudicial é instaurado a partir da prenotação, que é a inscrição do requerimento do autor no livro de protocolo registral, que após ser registrado receberá uma numeração. Em tese a prenotação tem o prazo de 30 dias seguindo a inteligência do artigo

⁹ **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: [...] (Grifo nosso) BRASIL. **Lei n. 6.015 de dezembro de 1973.** Código Civil. Brasília, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

188, da lei registros públicos. No entanto, o parágrafo primeiro do artigo que rege a usucapião administrativa, o 216-A da mesma lei, nos informa que o prazo da prenotação ficará em aberto, sendo prorrogado até o acolhimento ou indeferimento do requerimento inicial. (BRANDELLI, 2016, p. 87)

Dessa forma, após protocolado o pedido de apreciação administrativa, deverá iniciar a fase de qualificação registral inicial, é nela que o cartório analisará o requerimento e todos os documentos anexados à peça inicial. Com isso, haverá a checagem de todos os requisitos para a propositura do procedimento extrajudicial de usucapião, verificando assim se estão presentes os princípios registrais, o tempo de posse necessário sobre o bem e a devida comprovação, os documentos que caracterizam a espécie que está sendo pleiteada, bem como se há legitimidade ativa da parte que requer.

Neste entendimento, a convicção do Registrador já estará sendo formada, por isso é importante que se houver necessidade o cartório solicite novas diligências, com a finalidade de produção de provas de acordo com o parágrafo 5º do artigo 216-A da LRP.

Havendo resposta positiva na qualificação registral inicial e não tendo concordado anteriormente na planta descritiva do imóvel, o Cartório deverá iniciar a fase de notificação dos legitimados do polo passivo, que será feita pessoalmente, mediante aviso de recebimento ou correios. No polo passivo, atuará o proprietário tabular do imóvel bem como os titulares dos imóveis confrontantes e seus cônjuges. Serão notificados para concordar com a aquisição em questão, tendo o prazo de 15 quinze dias úteis a contar do recebimento da notificação. Entretanto, havendo o silêncio ou não concordância do polo passivo, deverá o Cartório negar o requerimento de usucapião, com base no artigo 216-A, parágrafo 2º da LRP.

Ademais, também serão notificados a União, o Estado, o Distrito Federal e o município, para que no mesmo prazo de quinze dias úteis expressem interesse no procedimento extrajudicial em trâmite, tendo em vista que como mencionado no presente trabalho, não há de ser falar em prescrição aquisitiva de bens públicos. Já neste caso, o silêncio presumirá desinteresse no procedimento.

Sendo um dos últimos atos antes da qualificação registral final, deve o Cartório publicar um edital em jornal de grande circulação ou em meio eletrônico para que terceiros ou legitimados incertos possam ter ciência do procedimento. Neste sentido, após a publicação, abre-se um prazo de quinze dias úteis para que possam se manifestar a respeito da usucapião administrativa em questão. O silêncio, neste caso, também será entendido como concordância.

Por fim, findo o prazo para manifestação de interessados e não havendo necessidade de novas diligências nem pendentes, o Cartório deverá verificar se a documentação

apresentada durante o curso do procedimento está compatível com o alegado, e se tanto o titular do direito real quanto os confrontantes do imóvel concordaram expressamente com o requerimento. Desta forma, se o Registrador, após formar sua convicção, e entender que o pedido é procedente deverá realizar o ato do registro da aquisição do imóvel, declarando a propriedade ao requerente. (GOMES BRAGA, 2016, pp. 23-27)

Há de se destacar que no procedimento extrajudicial de usucapião é dispensada a intervenção do ministério público, como acontece no processo jurisdicional comum. No entanto, nos casos que uma parte seja menor de idade ainda há a necessidade de um alvará, tendo em vista que sempre há a necessidade de intervenção ministerial quando se trata de interesse de criança ou adolescente.

Outro ponto, que é de suma importância esclarecer é que no processo convencional de usucapião, que tramita pelo rito ordinário, é provido dos efeitos da litispendência e da coisa julgada. Enquanto que pela via administrativa pode-se facilmente levar a decisão proferida pelo Cartório para ser revista a qualquer tempo pelo juízo competente. Embora que dificilmente haverá controvérsias, posto que para que seja deferido o requerimento da usucapião extrajudicial, como visto acima, deverão todos os atuantes do polo passivo expressamente declarar sua concordância ou não a respeito da questão discutida. (GOMES BRAGA, 2016, pp. 11-12)

Portanto, vê-se que realmente a finalidade desta nova forma de acesso extrajudicial é ampliar o ingresso nos meios alternativos de resolução de conflitos em procedimentos que muitas vezes não precisam da apreciação do poder judiciário.

A usucapião administrativa não veio para substituir o meio convencional de prescrição aquisitiva, mas veio para dar uma opção a mais aos interessados de regularizar sua situação no âmbito imobiliário, através da aquisição originária da propriedade. Desta forma, se o houver litígio entre o requerente e possíveis interessados ou o Cartório entender se tratar de um caso complexo em termos probatórios remeterá os autos para o juízo competente, para que este determine a alteração do requerimento inicial para petição inicial, e em seguida inicie a instauração de um processo judicial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, verifica-se que a modernização procedimental evoluiu de acordo com os anseios e necessidade, da sociedade. Assim, esta forma de prescrição aquisitiva embasada pelo artigo 216-A da LRP e realizada em cartório de imóveis se fez necessária, tendo em vista que muitas vezes a realização deste procedimento se tratava de mera vontade do possuidor do imóvel regularizar sua situação por meio da escritura pública.

O procedimento extrajudicial de usucapião veio para ampliar o acesso à apreciação do direito de aquisição originária de propriedade, através de um sistema processual civil inovador, que tem interesse de alcançar as formas mais adequadas para a análise de algumas pretensões. Com efeito, o Novo Código de Processo Civil, demonstrou claramente interesse na desjudicialização deste procedimento, desde que preenchidos os requisitos necessários para a propositura da demanda em cartório. Desta forma, percebe-se que a lei processual vigente fomenta formas alternativas de resolução de conflitos, com o intuito de desobstruir o judiciário de procedimentos que não possuem maior complexidade na resolução da problemática.

Com isso, afirma-se que o principal objeto deste estudo não fere as intenções processuais no que diz respeito à inafastabilidade do poder judiciário, posto que como informado em tópicos anteriores, apenas os requerimentos desprovidos de oposição podem tramitar pelo caminho administrativo.

Além disso, esta forma nova de usucapir, se mostra meramente probatória, uma vez que para haja êxito nesta pretensão é imprescindível apresentar meios que comprovem a posse “*ad usucapionem*” como também a autorização dos atuantes no polo passivo do requerimento, que como informado no tópico que trata da usucapião administrativa pode ser auferido em dois momentos, inicialmente com a assinatura em planta e memorial descritivo do imóvel ou na intimação para expressão de consentimento. Portanto, caso haja resistência ao requerimento inicial por quem quer que seja, o Cartório encaminhará a usucapião em questão para o juízo competente, com a finalidade de que haja uma análise melhor da questão levantada.

Neste diapasão, vê-se que a forma administrativa de usucapir não foi instaurada para substituir o procedimento judicial, mas para que haja uma via diferente desta para tratar também deste respectivo direito. Outrossim, o processo extrajudicial e o judicial possuem características e procedimentos distintos quanto à forma, com alguns efeitos diferentes, o que não implica dizer que um possui menos segurança jurídica que o outro, no extrajudicial as

autorizações devem ser expressas, além da obrigatoriedade da publicação de edital para eventuais terceiros interessados.

Em suma, esta nova forma extrajudicial veio para trazer uma maior celeridade à apreciação do direito de usucapião, trazendo uma opção de procedimento a mais às pessoas que possuem intuito de transformar sua posse em propriedade, como também há interesse perceptível da intenção de desobstrução do judiciário nessas questões.

Com isso, o presente trabalho teve por finalidade expor acerca dos dois procedimentos de usucapião possíveis tratados pelo Código de Processo Civil de 2015, bem como a influência do Sistema Multiportas na implementação desta forma nova forma administrativa.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Ato Normativo n. 295-PGJ/CGMP/CPJ, de 12 de novembro de 2002.** Estabelece normas de racionalização de serviço no que tange à intervenção do Ministério Público, como fiscal da lei, no processo civil, em ações de usucapião individual de imóveis urbanos ou rurais. Disponível em http://biblioteca.mpsp.mp.br/PHL_img/ATOS/295.pdf. Acesso em 19 de outubro de 2017.

_____. **Lei n. 6.015 de dezembro de 1973. Código Civil.** Brasília, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

_____. **Lei n. 10.406 de janeiro de 2002. Código Civil.** Brasília, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

_____. **Lei n. 13.105 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Brasília, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/at02015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 13 de outubro de 2017.

_____. **Supremo Tribunal Federal. Súmula n.340.** Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3319>. Acesso em: 13 de outubro de 2017.

DOURADO, Sabrina. **Processual Civil.** 4ª ed. Salvador: Editora Armador, 2017.

FIGUEIREDO, Luciano; e FIGUEIREDO, Roberto. **Direito Civil. Direitos Reais. Coleção Sinopse para concursos.** V.12. 3ª ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

GOMES BRAGA, Isadora Jullie. **A Desjudicialização Do Processo De Usucapião Da Propriedade Imobiliária Pela Via Extrajudicial.** Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em 24 de outubro de 2017.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC.** São Paulo: Habermann Editora, 2016, p. 97.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito Civil Sistematizado.** 8ª ed. Salvador: Juspodivm, 2017, pp. 162-163.