

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

JOÃO BATISTA DE ALMEIDA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: resultado do processo de
desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro**

CARUARU

2020

JOÃO BATISTA DE ALMEIDA

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: resultado do processo de
desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro**

Projeto de pesquisa apresentado à coordenação do Núcleo de trabalhos de conclusão de curso, do Centro Universitário Tabosa de Almeida – ASCES/UNITA, em requisito parcial para aquisição de grau de Bacharel em Direito sob orientação da Prof. Renata Lima Pereira.

CARUARU

2020

BANCA EXAMINADORA

Aprovado em: ____/____/____

Presidente: Prof. Msc. Renata Lima Pereira

Primeiro Avaliador: Prof.

Segundo Avaliador: Prof.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo pesquisar os conceitos e evoluções da usucapião em especial, a modalidade extrajudicial que decorreu do crescente processo de desjudicialização que o Brasil está passando, tudo sob a nova edição da Lei nº 13.465 de junho de 2017. A proposta é fazer uma análise da usucapião e seu surgimento, a fim de determinar a influência a qual exerce no aparecimento de outras esferas extrajudiciais, as quais estão cada vez mais fortes entre as escolhas dos usuários. O trabalho demonstrará a evolução histórica da usucapião, que nunca perdeu sua importância no direito brasileiro, considerando que a propriedade cada vez mais vai perder seu caráter privado quando não se adequar à sua função social e atender ao bem estar social. Este artigo também tratará da usucapião em relação aos direitos reais e suas características. Não obstante haver a manutenção do procedimento judicial no ordenamento brasileiro, a desjudicialização vem com o objetivo central de descongestionar o Poder Judiciário e, a efetivação do direito à aquisição originária da propriedade, bem como sua importância dentre as inovações trazidas pelo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 de março de 2015). Será demonstrada a forma de adquirir a propriedade pela forma da usucapião extrajudicial, com seus requisitos e nuances. Por fim, será importante destacar não só os benefícios, mas também as problemáticas que dizem respeito à usucapião extrajudicial, justificando-os, bem como trazendo a solução da reforma da lei. Este trabalho visará uma explicação do que é essa modalidade de usucapião, seu surgimento, influências e benefícios a fim de fazer com que o leitor compreenda o tema e a problemática proposta. A presente pesquisa se voltará na utilização dos métodos hermenêuticos e argumentativos, sendo adotada a linha crítico-metodológica, tendo como suporte, pesquisa bibliográfica.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Lei 13.465 de junho de 2017.

RESUME

This typesetting aims to research the concepts and evolution of adverse possession, especially the extrajudicial modality that resulted from the growing process of dejudicialization that Brazil is going through, all under the new edition of Law No 13.465 of June 2017. The proposal is to analyze the adverse possession and its appearance in order to determine the influence it has on the appearance of other extrajudicial spheres, which are increasingly stronger among the users' election. This work will demonstrate the historical evolution of adverse possession, which has never lost its importance in Brazilian law, considering that property will increasingly lose its private character when it does not suit its social function and will serve to social welfare. This article will also deal with authentic rights of adverse possession and their characteristics. Notwithstanding the judicial procedure maintenance in the Brazilian system, the dejudicialization comes with the main objective of relieve the Judiciary flow and, the execution of the right to the original property acquisition, as well as its importance among the innovations brought by the Brazilian Civil Procedure Code (Law No. 13,105 of March 2015). It will be demonstrated here how to acquire the property in the extrajudicial adverse possession, as well as its requirements and varieties. In conclusion, it will be important to highlight not only the benefits, but also the issues related to this subject, justifying them, aside from bringing about the law reform solution. This work will aim at an explanation of what this type of adverse possession is, its display, influences and benefits intending to make the reader understand the theme and the proposed problem. This research will focus on the use of hermeneutic and argumentative methods, adopting the critical-methodological line, based on bibliographic research.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. Judicialization. Law 13,465 of June 2017.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1 A HISTÓRIA DA USUCAPIÃO	8
1.1 Origem histórica da usucapião	8
1.2 Espécies de usucapião e suas relações com os direitos reais.....	9
1.3 Causas impeditivas ou suspensivas da usucapião.....	15
2 DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	17
2.1 Crescimento e tendência da desjudicialização.....	17
2.2 Benefícios da desjudicialização.....	18
2.3 Surgimento da usucapião extrajudicial pelo processo de desjudicialização.....	20
3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	21
3.1 Definição	21
3.2 Usucapião extrajudicial e direito comparado	23
3.3 Aquisição da propriedade imobiliária pela via extrajudicial.....	24
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	27
REFERÊNCIAS	28

INTRODUÇÃO

O direito processual civil é o ramo do direito público que dita as regras que devem ser aplicadas nos procedimentos de resoluções de conflitos, sejam eles judiciais ou extrajudiciais. Na esfera extrajudicial, o Direito Processual Civil está seguindo a tendência da desjudicialização trazendo procedimentos extrajudiciais como divórcio, inventário e novidade prevista no art. 1.071 do CPC, que é a usucapião extrajudicial, objeto desse trabalho, entre outros.

O objetivo central deste trabalho consiste no estudo do instituto da usucapião e análise acerca da efetividade do seu procedimento extrajudicial, com as alterações sofridas a partir da edição da Lei de nº. 13.465 de julho de 2017 e sua influência pelo processo crescente da desjudicialização. Ademais, visa demonstrar uma importante mudança social, destacando que cada vez mais as vias extrajudiciais estão sendo preferidas pelos usuários, tanto pela sua celeridade, quanto pela sua economicidade. O trabalho explanará ainda, a possibilidade de mais dessas esferas surgirem, destacando outras áreas em que o processo desse movimento é possível, trazendo sempre as características e influências que a usucapião traz para este processo. Por fim, o presente artigo defenderá, com base nos estudos apresentados, os benefícios que esse processo está trazendo para a população usuária.

Este trabalho descreverá a usucapião sob o prisma dos direitos reais. O que é posse? Como se configura? Quais as espécies de usucapião e como se distinguem, além de tratar sobre a exigência da posse mansa e pacífica em todas as espécies da usucapião e quantos anos dessa posse é exigida em cada uma delas.

A desjudicialização vai deslocar algumas atividades que antes eram de competências exclusivas do judiciário, para outros espaços, permitindo que os órgãos extrajudiciais possam realizar essas atividades por meio de procedimentos administrativos. É cada vez mais crescente a alternativa extrajudicial pela influência desse movimento; o crescimento histórico deste processo, além da crescente tendência em se optar por essa via para soluções de conflitos. Ademais, é importante destacar como cada vez mais esse processo vem tomando conta do ordenamento jurídico, o porquê e sua importância, além de como vêm trazendo benefícios aos usuários, como está desafogando as vias judiciais, tudo com base nos vários procedimentos extrajudiciais já existentes, principalmente a novidade, a usucapião, tudo resolvendo a seguinte questão: resolvendo a seguinte questão: é possível que modalidade de

usucapião extrajudicial crie um precedente para que cada vez mais esferas extrajudiciais surjam a fim de que há alguns anos os processos sejam mais céleres e eficazes?

A usucapião extrajudicial é uma opção administrativa de aquisição de um imóvel ao qual a pessoa tem a posse legítima e ininterrupta por certa quantidade de tempo. É de suma importância explanar o conceito da usucapião extrajudicial, a sua natureza jurídica com as mudanças no novo CPC, o provimento nº 65/2017 do CNJ, além das suas características, sua abrangência, como se desenvolve no direito comparado, sua aquisição e evolução histórica, o seu reconhecimento, legitimidade, requisitos, ou seja, tudo que é importante para compreender o que é, de onde e como surgiu no ordenamento jurídico brasileiro a aquisição de imóveis pela usucapião extrajudicial, além de demonstrar comparando as vias judiciais como aquele procedimento é mais interessante para quem opta por utilizá-lo. Não menos importante, o presente trabalho destacará os pontos controvertidos, as críticas e as práticas da usucapião.

Este artigo traz uma evolução, passa pelas primeiras usucapiões existentes, depois pelo processo o qual fez surgir a usucapião extrajudicial e suas nuances. Portanto, o estudo apresentará característica descritiva, na medida em que conceituará a usucapião, assimilará ao direito de posse, bem como descreverá sua influência pelos direitos reais. Desta forma, pôde-se explicar a importância deste assunto, bem como sua aplicação no cotidiano, sua influência para futuros processos de desjudicialização, o que tornará também o trabalho explicativo.

Assim, o trabalho terá como suporte: pesquisa bibliográfica; trazendo material suficiente para compreensão do assunto, tudo isso com base em obras que tenham como pauta de pesquisa a usucapião de maneira geral, e de obras que tratem especificamente sob o aspecto da usucapião no âmbito extrajudicial e do processo de desjudicialização.

No que tange aos métodos jurídicos adotados, a presente pesquisa se voltará a utilização dos métodos hermenêuticos e argumentativos, sendo adotada a linha crítico-metodológica. Assim, serão feitas análises dos dispositivos legais que tratam do tema, com o intuito de ser analisada a sua tipificação e comparação com o tema principal tratado. Na mesma oportunidade, será adotado o método hipotético dedutivo, de modo que, partindo de determinadas hipóteses, sob a luz de conceitos adotados por doutrinadores já consagrados, será verificada a real aptidão para entendimento do tema.

1 A HISTÓRIA DA USUCAPIÃO

1.1 Origem histórica da usucapião: do Direito Romano até a atualidade

A usucapião é uma das formas originárias de aquisição de propriedade de bens móveis e imóveis. Nada mais é que o direito que um cidadão adquire em relação à propriedade de bens, em decorrência do uso continuado durante determinado lapso temporal. Pode-se dizer que a usucapião confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade.

Uma vez que a propriedade está consolidada, não se poderá mais ser contestada, diferentemente da posse. Em suma, a propriedade é irrevogável ou perpétua “no sentido de que subsiste independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa legal extintiva.” (GONÇALVES, 2019, p. 239)

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos art. 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos. (GONÇALVES, 2019, p. 251). Isso quer dizer que, se por um lado alguém adquire um bem pelo decurso do tempo, por outro, alguém o perde pelo mesmo motivo, ou seja, é extinto seu direito a propriedade.

A usucapião é um instituto que surgiu no Direito Romano (OLIBONI, 2015, s.p.). A matéria foi tratada na Lei das XII Tábuas como uma modalidade de aquisição de bens móveis e imóveis, com prazo de um ou dois anos. Somente utilizada pelos romanos, a usucapião era empregada para validar vícios de legitimação, desde que o possuidor estivesse de boa-fé, haja vista que o procedimento de transmissão de bens era coberto de solenidades.

Sobre essa época Carlos Roberto Gonçalves (2019, p. 239), declara:

No direito romano, a propriedade tinha caráter individualista. Na Idade Média, passou por uma fase peculiar, com dualidade de sujeitos (o dono e o que explorava economicamente o imóvel, pagando ao primeiro pelo seu uso). Havia todo um sistema hereditário para garantir que o domínio permanecesse numa dada família de tal forma que esta não perdesse o seu poder no contexto do sistema político.

Com o passar do tempo o possuidor peregrino 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 & ROSENVALD, 2009, s.p)

A partir de 528 D.C, extinguiram-se as diferenças entre a propriedade civil pretoriana (peregrinos), unindo os institutos na usucapião, concedendo ao possuidor peregrino a ação cível possível para adquirir a propriedade pelo decurso do tempo.

No tempo e no espaço, a usucapião foi sendo adaptada à evolução social e econômica dos romanos. A história do direito registral em que o imperador Justiniano, no Século VI d.C., unificou as duas espécie de posse legalmente existentes na época, a *praescriptio* e a *reivindicatio*, sob a denominação de *usucapio*, transformando, assim, as formas de posses aquisitivas da propriedade, antes com efeitos variados, em um só instituto. Justiniano foi mais além, deixando importante legado, ao aperfeiçoar e consolidar todas as leis vigentes na época em um único Código: *o Corpus Juris Civilis*, unanimemente reconhecido como base e importante fonte de direito nos ordenamentos jurídicos das civilizações ocidentais. (CORDEIRO, 2011, s.p.)

No Brasil, a evolução jurídica e social da Usucapião, registra importantes e profundas mudanças na conceituação de posse e propriedade, em fases distintas, passando pelos períodos imperial e republicano, até a atualidade, na segunda década do Século XXI. Mas, como no antigo direito romano, sempre com o mesmo objetivo: sanar dúvidas e discórdias sobre o direito ao domínio da propriedade e a ausência de título do possuidor.

Quem mais consolidou a matéria da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, foi o Código Civil no livro de Direito das Coisas. Esta traz duas modalidades, quais sejam: a usucapião ordinária e a extraordinária, que já eram previstas no Código Civil de 1916. A terceira modalidade está regulamentada na Lei 6.969/81 e no art. 191 da Constituição Federal de 1998, a chamada usucapião rural especial. Do mesmo modo, a espécie é a usucapião urbana especial foi introduzido no ordenamento jurídico pelo art. 183 da Constituição, estando previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Por último, consolidou-se a usucapião familiar, oriunda da Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, e inserida no Código Civil no art. 1.240-A e seu §1º, conhecida também como usucapião pró-moradia.

1.2 Espécies de usucapião e suas relações com os direitos reais

Antes de estudar este importante instituto, é mister entender a sua ideia principal, qual seja a proteção da função social da propriedade, bem como relacioná-lo com os direitos reais.

O direito à propriedade, constante no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, apesar de ser uma garantia, não se mostra de forma absoluta, visto que, está completamente

ligado a função social, conforme consta no inciso XXIII do art. 5º da Constituição. Ou seja, a propriedade privada somente se justifica se atender à função social.

O Código Civil também trata sobre a função Social da propriedade, quando descreve:

Art. 1.228 (...)

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. Assim, a usucapião é uma forma de aquisição de móveis e imóveis, tendo como objetivo atingir a função social da terra por aqueles que, se atenderem a certos requisitos, garantem a estabilidade da propriedade.

Existem duas ordens de fundamentos para a usucapião: subjetivos e objetivos. Sob o aspecto subjetivo, a perda da propriedade pela utilização deste instituto tem a justificá-la a renúncia presumida do titular do direito real, em favor do possuidor. Assim se interpreta a sua atitude omissa ou negligente em relação à coisa, por todo o tempo previsto na lei.

Segundo Lafayette (2003, p. 182-183), a perda do bem “sai fora das regras fundamentais do Direito; mas é determinada por imperiosos motivos de utilidade pública”. A negligência do proprietário, aduz, “não é propriamente uma razão determinando da prescrição aquisitiva, mas intervém como uma consideração moral de grande valor para pô-la sob uma luz mais favorável, tirando-lhe o caráter espoliativo, que à primeira vista lhe atribui”. (GONÇALVES, 2019, p. 252)

Em consonância com isso, a doutrina tem afirmado que a essa modalidade de aquisição de imóveis deva ser abordada em conjunto com os direitos reais. Neste momento cabe fazer algumas colocações. Um dos motivos de aquisição do direito de propriedade que não se entrelaça a um sujeito específico é justamente a usucapião. Com isso, cabe citar a indagação feita por Gomes (2012, p.37):

A aquisição da propriedade apresenta um problema que deve ser resolvido pelos doutrinadores e pela legislação. O problema é: o contrato, ou outro ato jurídico, transfere, de si só, o domínio de uma coisa? Ou será necessário um ato posterior? As soluções encontradas para o problema dão origem a três sistemas: romano, francês e alemão.

Nesse mesmo sentido, afirma Elpídio Donizetti (2017, p. 732), “a ideia da usucapião é consolidar a situação de quem exterioriza a propriedade sem tê-la, porém querendo tê-la, em detrimento do proprietário desidioso, que não reivindica o que é seu.”

Antes de entender as modalidades deste instituto, é de suma importância que se compreenda os seus requisitos, que são: *animus domini*, posse mansa e pacífica, posse contínua e duradoura, posse de boa-fé e justo título.

O *animus domini* é a posse com intenção de dono, configura-se quando o possuidor está sob o domínio do bem como se dono fosse, usufruindo dele e de seus frutos. A posse mansa e pacífica caracteriza-se quando não há nenhuma contestação do proprietário legítimo registrado no Cartório de Registro de Imóveis da área usucapienda. Se houver contestação, a qualquer tempo, fica desconstituída a usucapição. A posse contínua e duradoura é configurada quando a posse atende ao lapso de tempo previsto na modalidade da usucapição. Por fim, a posse deve ser de boa-fé e o possuidor deve apresentar um justo título, que nada mais é que a apresentação de qualquer documento demonstrativo de legitimidade da posse, entretanto, esses dois últimos requisitos só são exigidos na modalidade de usucapição ordinária.

Conforme salienta Benedito Silvério Ribeiro, (2006, p. 649):

Volvendo à teoria adotada e sendo a posse o poder físico sobre a coisa, dividiu-a Ihering em posse natural e posse jurídica: a primeira é o simples poder físico sobre a coisa, que não leva a qualquer efeito jurídico (a lei civil a denomina detenção), enquanto a posse jurídica constitui aquele poder físico exercido sobre a coisa e que pode produzir efeitos jurídicos (essa é a posse propriamente dita do Código Civil).

A usucapição ordinária ou comum é aquela prevista no art. 1.242 do Código Civil, o qual descreve:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos.
Parágrafo único: Será de 5 (cinco) anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido sua moradia, ou, realizado investimentos de interesse social e econômico.

Em análise ao artigo constata-se que os requisitos são, além da posse mansa, pacífica e contínua; posse de 10 anos; a boa-fé e o justo título. O justo título trazido nessa modalidade é fruto de constantes discussões, pois várias sentenças de improcedência são prolatadas alegando que o instrumento articular de compra e venda de imóvel não devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis não pode ser considerado válido, visto ser nulo de pleno direito. A explicação é que geralmente são oriundos de loteamentos não autorizados pelo poder público, não obedecendo ao disposto na Lei 6.766/79, que regulamenta o

parcelamento do solo urbano e ainda, não sendo estes loteamentos registrados no Cartório, consoante descreve o art. 167, inciso I, n. 19, da Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos. Entretanto, este argumento é um tanto equivocado, visto que a ideia da usucapião não é a validação do negócio jurídico, e sim a garantia da função social da posse. Comprovando isso, o Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil que diz: “A expressão “justo título” contida nos arts. 1.242 e 1.600 do CC abrange todo ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro”. Nas instâncias superiores, existem vários acórdãos seguindo esse entendimento. (RODRIGUES, 2014, s.p)

A boa-fé exigida é a do art. 1.201 e seguintes do Código Civil, em que o possuidor é de boa-fé se ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Além da forma prevista no caput do artigo 1.242 do Código Civil, o parágrafo único traz a figura da usucapião ordinária por posse-trabalho. Esta descreve que o prazo da usucapião cai para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente, desde que, os possuidores tiverem estabelecido moradia ou realizado investimento de interesse social e econômico. Sobre esse assunto, Flávio Tartuce explana:

O dispositivo material, sem dúvidas, apresenta um sério problema. Isso porque traz um requisito ao lado da posse-trabalho, qual seja, a existência de um documento hábil que foi registrado e cancelado posteriormente, caso de um compromisso de compra e venda. Tal requisito gera o que se convencionou denominar como *usucapião tabular*, especialmente entre os juristas da área de registros públicos. (2019, p. 208)

A usucapião extraordinária, previsto no art. 1.238 CC, descreve que:

Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir com seu 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 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Diferente da usucapião ordinária, o único requisito a ser cumprido nessa modalidade é a posse mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo de 15 anos, obviamente com *animus domini*. Essa é a forma mais simples de aquisição de imóveis.

Fazendo menção a usucapião ordinária e extraordinária, Tartuce (2019, p. 210) traz que, “O que se percebe é que nos dois casos não há necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou *iure et de iure* da presença desses elementos.

O requisito, portanto, é único: a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.”

Usucapião constitucional ou especial urbano, *pro misero*, está previsto no art. 183 da Constituição Federal, no art. 1.240 do Código Civil e no art. 9º da Lei 10.257/01. O art. 183, *caput*, da Constituição Federal descreve que:

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

O mesmo dispositivo foi reproduzido no art. 1.240 do CC e no art. 9º da Lei 10.257/01. Por complemento, o §3º do art. 9º da Lei 10.257/01, diz que “para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão”. Assim, são requisitos do dispositivo: posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 5 (cinco) anos; área urbana de até 250m²; ser utilizado para a sua moradia ou de sua família, atendendo assim a função social da propriedade; não pode o possuidor ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano; e não poderá ser conferida a propriedade por usucapião especial urbana mais de uma vez.

A usucapião constitucional ou especial urbana por abandono do lar tem previsão legal no art. 1.240-A do Código Civil, o qual foi inserido com o advento da Lei 12.424/11, o qual diz:

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

Parágrafo único: O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Basicamente as diferenças entre a posse especial urbana é a redução do prazo da posse que aqui é de 2 anos, e a necessidade de haver abandono do lar do ex-cônjuge ou ex-companheiro. A ideia desta previsão é a proteção da família para que não fique desamparada diante do abandono do lar. Para complementar, o enunciado 499 da V Jornada de Direito Civil diz:

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

É a nova modalidade de usucapião especial urbana, porém com algumas diferenças entre esta modalidade: a) na usucapião familiar, ao contrário do que se sucede na usucapião especial urbana prevista no art. 1.240 do Código Civil, exige-se, além dos requisitos desta, que o usucapiente seja coproprietário do imóvel, em comunhão ou condomínio com seu ex-cônjuge ou ex-companheiro; b) exige-se, também, que estes tenham abandonado o lar de forma voluntária e injustificada; e c) o tempo necessário para usucapir é flagrantemente inferior às demais espécies de usucapião, consumando-se a prescrição aquisitiva no prazo de dois anos. (GONÇALVES, 2019, p. 270)

Sobre essa modalidade, Tartuce (2019, p.2018) também descreve que:

O abandono do lar é o fator preponderante para a incidência da norma, somado ao estabelecimento da moradia com posse direta. O comando pode atingir cônjuges ou companheiros, inclusive homoafetivos, diante do amplo reconhecimento da união homoafetiva como entidade familiar, equiparada à união estável. Fica claro que o instituto tem incidência restrita entre os componentes da entidade familiar, sendo esse o seu âmbito de aplicação. Nesse sentido, precioso enunciado aprovado na *V Jornada de Direito Civil*, a saber: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas” (Enunciado n. 500).

Essa modalidade recebe muitas críticas, pois nem no divórcio se percebe culpa no fim do relacionamento, e essa modalidade ressuscita a discussão sobre o término da relação, visto que em um dos requisitos, está o do abandono voluntário.

Sobre esse assunto, é de suma importância esclarecer que, eventual ação de divórcio em que se discute o bem imóvel em questão, interrompe o prazo para aquisição por usucapião. (RODRIGUES, 2014, s.p)

A usucapião especial urbana coletiva prevista no art. 10 da Lei 10.257/01, prevê que:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Diferente dos outros dispositivos, este não tutela direito individual, e sim coletivo das comunidades de baixa renda urbanas, afirma Rodrigues (2014, s.p.). Os parágrafos que sucedem esse artigo trazem regras claras para esta modalidade, dentre as quais: a fim de computar o prazo exigido para a posse, o possuidor poderá acrescentar a posse de seu antecessor, contanto que sejam contínuas; essa espécie de modalidade será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual será título para registro no Cartório de Imóveis; o juiz atribuirá igual fração para cada possuidor, independentemente da quantidade de área que cada um ocupe, salvo se houver acordo entre os condôminos, estabelecendo frações ideias diferenciadas; o condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo acordo de dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio; as deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria dos votos dos condôminos presentes, obrigantes os demais que não concordaram ou que estavam ausentes.

Outras modalidades desse instituto vão surgindo ao decorrer do tempo e das necessidades da população, como a usucapião imobiliária administrativa. Pelo surgimento da Lei 11.977, de 7 de junho de 2009, que criou o programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), destinado ao custeio de moradia à população de baixa renda, instituiu também a regularização fundiária, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Trata-se de um processo para transformar terra urbana em terra urbanizada, com infraestrutura à cidade. (GONÇALVES, 2019, p. 268) Essa lei disciplina a modalidade de usucapião administrativa, surgida antes da modalidade de usucapião extrajudicial inserida pelo Código de Processo Civil, mas que vai-se explicar melhor mais a frente.

1.3 Causas impeditivas ou suspensivas da usucapião

Ainda que o possuidor preencha todos os requisitos da modalidade de usucapião a qual sua situação se encaixa, há causas impeditivas ou suspensivas que podem invalidar o processo de usucapião, que são as previstas nos artigos 197 a 204 do Código Civil. Entre elas, são as situações em que a usucapião não ocorre: entre cônjuges, na constância do matrimônio; entre

ascendente e descendente, durante o pátrio poder; entre os tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela; contra incapazes, tais como menores de dezesseis anos, enfermos ou portadores de deficiência mental; contra ausentes do país a serviço público da união, dos Estados ou Município; contra os que estiverem a serviço das Forças Armadas, em tempo de guerra; quando o prazo ainda não foi atingido; ou quando o possuidor ocupa o imóvel tendo conhecimento de que não é o proprietário; como ocorre com caseiros, locadores, entre outros Assim, se houver qualquer dessas hipóteses a ação de usucapião pode ser extinta sem julgamento de mérito ou suspensa para que se sane o vício.

Além destes, nunca poderão ser objeto de usucapião: as coisas fora do comércio ou dos negócios, pelo fato de não serem suscetíveis de apropriação pelo homem, são exemplos o ar, a luz solar etc. Também não podem ser objeto de usucapião os bens dotais ou o bem de família (MOTA, 2005, p. 39). E ainda, são impedidos de sofrerem usucapião, os bens públicos como descreve o §3º do art. 183 da Constituição Federal e a Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal. (Agravo de Instrumento nº 34.476)

Sobre coisa hábil a usucapião, Gonçalves (2019, p. 275) entende da mesma forma, quando explana:

Consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis (insuscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar atmosférico, a água do mar), os legalmente indisponíveis (bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano) e os indisponíveis pela vontade humana (deixados em testamento ou doados, com cláusula de inalienabilidade).

É interessante frisar as espécies da usucapião para compreensão integral do tema, haja vista que a usucapião é o mais poderoso instituto de aquisição de bens. Consagra por excelência o princípio *ex facto jus oritur* (o direito nasce do fato).

Embora poderoso este instituto é justo, protege a função social e a família. Portanto, para evitar manipulações e artifícios na prática, a lei o cerca de requisitos técnicos que exigem perícia no seu trato, a exemplo da posse com *animus domini*, que tanto desafia a astúcia dos profissionais do direito, o justo título e a boa-fé, dentre outros.

Diante do exposto, pode-se concluir que o instituto da usucapião engloba uma série de conceitos e adentra em outros institutos do Direito Civil, além de poder ser estudado pelo prisma dos Direitos reais, pela sua forma de aquisição da propriedade.

2 DESJUDICIALIZAÇÃO E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

2.1 Crescimento e tendência da desjudicialização

É de certo que o Poder Judiciário tem passado por uma crise a partir do século XX, que coloca em risco a efetiva realização do direito e razoável duração do processo de conflitos.

Essa crise decorre também da crescente judicialização da política e das questões sociais, que está trazendo conflitos cada vez mais complexos. (PROVENSI, 2015, p. 10). Nas palavras de Fernanda Lourdes de Oliveira (2011, p. 129), o sistema de resolução de conflitos como está, encontra-se falido, sendo necessário encontrar soluções alternativas, e assim sugeriu a busca pela alternativa extrajudicial. Assim, surge a desjudicialização, instrumento capaz a solucionar essas questões.

Para melhor conceituar esse movimento, Diógenes V. Hassan Ribeiro (2013, p. 30), destaca:

O fenômeno da desjudicialização significa a possibilidade de solução de conflitos de interesse sem a prestação jurisdicional, entendido que jurisdição é somente aquela resposta estatal. Todavia, há situações caracterizadas como exemplos de desjudicialização em que não havia, propriamente, conflito de interesses, mas em que o Estado – e aqui nos restringimos ao Brasil – previa a necessidade de atividade jurisdicional em razão da natureza da decisão.

No Brasil, quando os interesses estão submetidos a uma jurisdição voluntária, há uma tendência a esse movimento, como destaca Lamana Paiva (2009, s.p). Além de ser inerente a sociedade moderna, a efetividade e celeridade na solução de conflitos é direito fundamental, expresso no art. 5º, LXXVII, por força da Emenda Constitucional nº 45 de 2004, ou seja, a todos no âmbito judicial e administrativo, devem ser resguardados a razoável duração do processo e meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Para melhor entendimento, desjudicialização é um processo que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste em poucas palavras em suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, especialmente os notários e registradores públicos (NOBRE, 2014, s.p.).

Como já explanado, o principal objetivo desde instrumento é trazer a efetividade do princípio constitucional da celeridade processual, bem como os anseios da sociedade acerca da rapidez na solução dos conflitos.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, em comentários sobre a usucapião extrajudicial, afirmaram que tal modalidade de usucapião constituía uma ousada forma de concretização da proteção constitucional da moradia e da função social da propriedade, estando inserida na sadia ideia de desjudicialização dos conflitos civis (FARIAS, e ROSENVALD, 2012, p. 450-456).

Considerando a busca pela via extrajudicial e a atuação dos serviços notariais e registrais, é importante citar diversas legislações recentes, que ressaltaram a importância das atividades registrais e notariais, são elas: a Lei nº 11.441 de janeiro de 2007, que a partir dela tornou-se possível a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, desde que não tenha conflito e de partes menores ou incapazes (CORRÊA, 2015); a Lei nº 10.931 de agosto de 2004, que tratou da retificação extrajudicial de área, alterando os artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos; e a Lei nº 11.977 de julho 2009, modificada pela Lei 12.242 de junho de 2011, que dispôs sobre a usucapião administrativa nos casos de regularização fundiária para interesse social.

E, mais importante, objeto deste estudo, é a usucapião extrajudicial, prevista no art. 1.071 do Código de Processo Civil, que incluiu o art. 216-A à Lei de Registros Públicos. Do procedimento da aquisição de propriedade pela usucapião, a extrajudicial veio como grande novidade, que se vai falar mais adiante.

2.2 Benefícios da desjudicialização

Esse instrumento vem se mostrando um grande aliado para prestar um serviço cada vez mais ágil para a população. Entretanto, esse procedimento só pode se manifestar na prática por meio dos cartórios extrajudiciais, que permitem a desobstrução dos processos no judiciário.

A possibilidade de dar andamento a solicitações dos cidadãos que antes só eram resolvidas com intervenção da Justiça tem sido a grande contribuição dos cartórios para aceleração e agilidade do atendimento ao público. Segundo pesquisa do Instituto Datafolha, encomenda pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg-BR) em 2009, os cartórios de notas e registros estão entre as instituições do país que mais transmitem confiança

aos usuários e calcula-se que uma pessoa física recorra, no mínimo, 10 vezes aos serviços cartorários durante sua vida. (BACELLAR, 2012, s.p.)

Sobre o maior benefício desse fenômeno, Rogério Portugal Bacellar (2012, s.p) afirma, “recente fenômeno da desjudicialização tem o objetivo de agilizar as ações que não envolvem litígio e os benefícios são de mão dupla. Além de eliminar demorados processos judiciais para a população, ainda contribui para reduzir a crescente pressão sobre os tribunais”.

Flávio Tartuce (2017, s.p), descreve sobre o assunto, quando diz:

A nova valoração dada ao procedimento extrajudicial da usucapião, trazida pela lei 13.465/2017, tem o condão de transformar àqueles que antes eram céticos em crentes, quanto ao poder que a desjudicialização do procedimento tem para contribuir para o reconhecimento mais célere e eficaz de um direito que emerge da posse prolongada no tempo e que reflete para a sociedade a certeza de que o possuidor é realmente o proprietário do imóvel que não cumpre a sua função social.

Também é importante destacar as causas desse movimento. O fenômeno resulta da insuficiência do Estado-juiz no mundo contemporâneo, dado que a sociedade exige outras possibilidades de soluções, mais eficazes. Diógenes V. Hassan Ribeiro (2013, p. 30), destaca explana que:

Com efeito, no âmbito da família, uma solução sem consenso que verse sobre visitação dos filhos pelo cônjuge que não tem a guarda, ou sobre a própria guarda, tem sido plenamente insatisfatória, considerando a recalcitrância das partes e a reincidência do conflito. Nesses termos, a mediação é bem mais satisfatória, ao retirar as partes de um conflito recorrente e propiciar que elas compreendam a dificuldade do outro em benefício da prole. Esse processo, esse novo olhar, se não remove a mágoa e o ressentimento do rompimento da união, ao menos possibilita a suspensão daquela mágoa.

Pode-se perceber que, essas novas alternativas apresentam novo olhares as soluções de conflitos, diversos do tradicional, que impõe a solução mais rápida e mais eficaz. Inclusive influencia as pessoas a evitarem os litígios, procurando as vias extrajudiciais, o que causa muitas vezes menos transtornos.

Assim, percebe-se que as vias extrajudiciais decorrentes do fenômeno da desjudicialização estão cada vez mais ajudando o público alvo, bem como o próprio judiciário a desafogar do montante de processos que há. E não se pode negar que, pelo grande sucesso em que atingem, outras são as soluções desta mesma modalidade que vão surgindo. A

tendência é que todos os processos em que não há litígios vão ser tratados pelas vias extrajudiciais.

2.3 Surgimento da usucapião extrajudicial pelo processo de desjudicialização

O processo de desjudicialização emerge no cenário jurídico nacional como uma possível solução para o caos no judiciário, que é gerado pela grande quantidade de processos. Por esse motivo, a utilização das serventias extrajudiciais possibilita que o Judiciário se ocupe com as questões que efetivamente justifiquem sua atuação.

Pensando em desafogar o judiciário, surgiu a esfera extrajudicial, onde os conflitos passaram a ser resolvidos sem intervenção de um juiz. O maior órgão intermediador de procedimentos extrajudiciais é o cartório, onde lá se realiza divórcios e inventários extrajudiciais. Com a inovação da usucapião extrajudicial, o tabelião também é responsável pela aquisição de propriedade.

Com esse dispositivo em plena vigência, vê-se a genialidade do legislador ordinário que atuou com os olhos voltados para o constituinte originário, anunciando um instrumento de desjudicialização que tornou mais efetivos direitos fundamentais como o acesso à Justiça, a propriedade e sua função social e a duração razoável do processo (CERQUEIRA, 2018, s.p).

Tartuce trata sobre a influência da desjudicialização, quando diz:

Em qualquer uma das modalidades de usucapião outrora expostas, o caminho extrajudicial passa a ser possível, o que está em sintonia com a principiologia do Novo CPC e com a tendência de *desjudicialização das contendas*, de fuga do Judiciário. Acreditamos que a usucapião extrajudicial também possa atingir outros direitos reais, como a servidão, a superfície, a laje e o usufruto. (2019, p. 240)

É inegável que, enquanto está em constante crescimento o processo de desjudicialização, a tendência é surgir novos procedimentos extrajudiciais com a finalidade de resolução de conflitos mais céleres e que especialmente não estejam entre a enorme massa de processos que se pilham no judiciário.

3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

3.1 Definição

A usucapião extrajudicial é a modalidade de usucapião que é processada diretamente no cartório de registro de imóveis da comarca em que é situado o imóvel usucapiendo. Será requerida pelo interessado ao registrador de imóveis, o qual vai conduzir o procedimento administrativo que levará ao registro da usucapião, se forem comprovados seus requisitos legais e não houver litígio.

Os requisitos para formulação do pedido estão previstos no art. 2016-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015 de dezembro de 1973), introduzido pelo art. 1.701 do Código de Processo Civil de 2005, quais sejam:

- 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, 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 da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel.

Com a apresentação de documentos e uma ata notarial lavrada pelo tabelião é que o reconhecimento extrajudicial da usucapião será efetivado. Esta ata notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião atesta “a existência e o modo de existir de algum fato”, ou seja, é o documento público que tem por finalidade comprovar um fato do conhecimento do tabelião. (GONÇALVES, 2019, p. 274).

Leonardo Brandelli trata sobre a ata notarial, o qual escreveu:

A ata notarial é o 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. (BRANDELLI, 2016, p. 74)

Em relação ao “justo título ou quaisquer outros documentos” de que trata o inciso IV do art. 2016-A, há hipóteses em que o justo título não é exigido e serão exigidos outros documentos comprobatórios, quais sejam: comprovantes de pagamento de tributos do imóvel pelo prazo da usucapião, compromisso de compra e venda, recibo de pagamento de compra do imóvel etc. O justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião reclamar o direito real à aquisição material de um imóvel.

Sobre a prova documental apresentada pelo interessado, Juliana Accioly de Melo Costa (2016, s.p.), explica:

[...] pode-se perceber que o pedido de usucapião extrajudicial exige prova documental inequívoca e pré-constituída, que viabilize a verificação da posse com *animus domini* durante o lapso temporal exigido para a modalidade de usucapião visada pelo interessado, sob pena de rejeição do pedido.

É de extrema importância salientar também que, a inovação da via extrajudicial é facultativa, pois, ainda que não haja litígio, o interessado poderá optar pela via judicial. Sobre esse pedido, Carlos Roberto Gonçalves explica:

O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. O oficial do registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido, bem como promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que podem manifestar-se em quinze dias. (GONÇALVES, 2019, p. 274)

Se a documentação estiver em ordem e não houver manifestação em contrário, será registrada a aquisição do imóvel, mas em caso de impugnação, o oficial de registro remeterá os autos ao juízo competente da comarca.

O procedimento da usucapião extrajudicial é administrativo e não jurisdicional, embora possa ser remetido ao juiz a qualquer tempo, podendo este reformar a decisão do âmbito administrativo.

O oficial de registros, o qual é a autoridade administrativa competente para analisar o conjunto probatório do pedido da usucapião, devem-se ater as questões administrativas e não jurídicas. Segundo leciona Leonardo Brandelli:

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito

pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo, tal como a alegação de inconstitucionalidade do instituto, ou a necessidade de alguma medida de tutela provisória nos termos do art. 291 e seguintes do NCPC. (BRANDELLI, Leonardo, 2016, p. 23)

Em que pese à via ser administrativa, continua a aquisição sendo originária.

3.2 Usucapião extrajudicial e direito comparado

É importante que se destaque como a aquisição de imóveis já surgira em outros ordenamentos jurídicos, o qual como foi visto, influenciaram no surgimento desse instrumento no Brasil.

Para se exercer a usucapião extrajudicial com efetividade, procuraram-se modelos bem sucedidos que poderia servir de base para aplicação dessa modalidade no Brasil, como por exemplo, a usucapião extrajudicial exercida em Portugal.

De certo, são raras as leis que, ao decorrer dos anos não careçam de modificação. A prática faz com que surjam pontos que necessitam de complementação ou regulamentação. Porém, é inegável que modelo de usucapião extrajudicial brasileiro e o português, embora tenham muita semelhança, têm diferenças estruturais que fazem com que este seja mais eficaz que aquele.

Entretanto, Portugal igual ao Brasil, também passou por um processo de desjudicialização, e o procedimento extrajudicial veio como uma referência para o ordenamento brasileiro. Assim explica Braga, (2016, p.8):

Em 2009 houve alterações no Código de Registro Predial (Dec. Lei nº 224/1984, com alterações do Dec. Lei 185/2009), que trouxe a possibilidade de declarar a usucapião por meio do instituto da justificação de direitos. O instituto surgiu como forma de solucionar o problema decorrente da falta de título hábil para comprovar direito adquirido de imóveis.

O tribunal de Relação de Lisboa, referente à Escritura Pública de justificação de posse descreveu:

Efectivamente, trata-se de uma forma especial de titular direitos sobre imóveis, para efeito de descrição na Conservatória do Registo Predial, baseada em declarações dos próprios interessados, embora confirmadas por três declarantes. A justificação notarial não constitui acto translativo, pressupondo sempre, no caso de invocação de usucapião, uma sequência de actos a ela conducentes, que podem ser impugnados, antes ou depois de ser efectuado o registo, com base naquela escritura. É que a usucapião constitui o fundamento primário dos direitos reais na nossa ordem jurídica, não

podendo esquecer-se que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião (Oliveira Ascensão, Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa, ROA, Ano 34, pág. 43 a 46). (Portugal. Tribunal da Relação de Lisboa, Processo 398/05.4TASCR. L1-9, 2010)

Igualmente o Brasil, o direito português reconheceu a aquisição do direito real imobiliário tramitando no Registro Imobiliário. (BRANDELLI, 2016, p. 20)

Assim, percebe-se como esse instrumento tem espaço em vários países, fazendo com que influenciasse no processo brasileiro de aquisição de imóveis.

3.3 Aquisição da propriedade imobiliária pela via extrajudicial

Antes da modalidade usucapião extrajudicial surgir regularizada pelo art. 1.071 do Código de Processo civil, inserindo o art. 216-A da Lei de Registros Públicos, já havia no ordenamento jurídico brasileiro a previsão de uma usucapião pela via administrativa.

Essa nova modalidade estava prevista no Programa Minha Casa, Minha vida, instituída pela Lei 11.977 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.242 de junho de 2011. (PROVENSI, 2015, p. 29)

Entretanto, apesar de já prever essa modalidade, a usucapião pelas vias judiciais continuou sendo o meio de tradicional de processamento da aquisição da propriedade pelo uso contínuo em tempo determinado, até porque a usucapião extrajudicial do Programa Minha Casa, Minha Vida, tem efeitos restritos, ou seja, não é permitido em todas as modalidades de usucapião, somente para casos de regularização fundiária para interesse social.

Diferente da desta modalidade administrativa que já existia, a maior inovação do Código de Processo Civil foi a possibilidade de usucapir qualquer direito imobiliário usucapível, bastando que o imóvel seja passível de usucapião, qualquer deles poderia ser extrajudicialmente adquirido a propriedade, com exceção da usucapião aplicável a casos de regularização fundiária, pois esta segue rito próprio.

Em relação à legitimidade ativa, houve o tempo em que se entendia que somente aquele que tem a posse *ad usucapionem* (até a usucapião) é quem podia ingressar com a ação de usucapião, mas essa possibilidade foi ampliada a qualquer pessoa que tenha interesse jurídico legítimo, devendo este ser comprovado. (BRAGA, Isadora *apud* BRANDELLI, 2015, p. 58-63)

Já em que pese à legitimidade passiva, esta será determinada pelo pedido, porém não existe autor nem réu, visto que a usucapião extrajudicial somente será permitida se não houver litígio. Sobre isso, Leonardo Brandelli descreve:

Aqui a legitimidade passiva não significa o contraponto ao pedido do autor; a exceção à ação de direito material; a oposição à pretensão do requerente. Legitimidade passiva, aqui, significa somente a qualidade das pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, dando seu assentimento, por terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, os quais não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal. (BRANDELLI, 2016, p. 85)

A autora ainda subdivide os legitimados passivos em certos e incertos, sendo os certos os titulares dos direitos registrados na matrícula do imóvel e dos confinantes, bem como a União, o Estado ou Distrito Federal e o Município e os incertos serão os eventuais terceiros interessados.

Pode-se, em poucas palavras, citar várias vantagens em se optar pela via extrajudicial no procedimento de usucapião. Primeiro que pode ser concluída em um prazo de 90 a 120 dias no Registro de Imóveis. Segundo que diminui a sobrecarga para o judiciário, contribuindo para a satisfação dos interesses coletivos.

Allan Milagre e Gustavo Sousa César descreveram sobre a usucapião extrajudicial mostrando seus benefícios:

Tendo em vista os aspectos observados, é evidente que a usucapião extrajudicial foi instituída para tornar célere um procedimento extremamente moroso, atribuindo ao tabelião e ao oficial de registro de imóveis ferramentas para concretizar o direito de propriedade dos usucapientes. Percebe-se que o seu início, como de qualquer “novidade jurídica”, é lento e cercado de grande desconfiança, porém dentro de algum tempo a modalidade extrajudicial se tornará tão corriqueira quanto a judicial, como foi no caso do divórcio e do inventário extrajudicial. (MILAGRES e CÉSAR, 2018, s.p.).

Embora na usucapião extrajudicial haja inúmeras benesses, como a celeridade aliada à desjudicialização e à inserção de uma cultura extrajudicializada pautada na conciliação, há também uma grande problemática criticada na redação do §2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, em que diz:

Art. 2016-A. [...]

[...]

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

Como se percebe, além de exigir a consensualidade, em sua parte final, é interpretado o silêncio como discordância. Assim, interpreta-se o *dormientibus non succurrit jus* (o direito não socorre aos que dormem), visto que, se o titular do direito não se manifestar, será considerado esse silêncio como discordância. (SCHAPPO e GARCIA, 2016, p. 85)

É nesse caso que surgem problemas, pois esse silêncio, em teoria, não deveria ser considerado discordância, mas indiferença.

O mais coerente é que o procedimento estivesse de acordo com o adotado no procedimento de retificação de área, em que o interessado que foi devidamente intimado se mantesse inerte, seria presumida a anuência.

É incontestável que a necessidade de anuência do antigo titular desqualifica a aplicabilidade do novo procedimento. Um grande exemplo é a usucapião por abandono do lar conjugal, visto que dificilmente o cônjuge dará a concordância exigida pela Lei, assim, a redação dificultou, não só essa, mas a grande maioria dos casos, retirando a boa iniciativa do legislador em desjudicializar.

Outro argumento é o de que se a usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade e esta independe de qualquer relação com o anterior proprietário, não deveria haver necessidade de anuência e concordância, muito menos obrigação de se manifestar.

Schappo e Garcia citam Lamana Paiva quando tratam sobre esse assunto, assim descrevendo:

Tal redação merece reforma, de maneira que se amplie a aplicabilidade da usucapião extrajudicial. Vê-se que a usucapião extrajudicial prestar-se-á muito bem como regularização fundiária, “especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título)”. (SCHAPPO e GARCIA *apud* PAIVA, 2015, s.p)

Superados os problemas, deve-se atribuir ao instituto o justo reconhecimento do benefício em que trás para o mundo jurídico, bem como se deve contribuir para que as

possibilidades de vias extrajudiciais avancem e que se diminuam as burocracias, assim, todos os cidadãos usuários possam usufruir de seu direito de modo satisfatório.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sem sombra de dúvidas, a usucapião extrajudicial foi a grande inovação do estatuto processual. Surgiu a partir da Lei 11.977 de julho de 2009, que instituiu a usucapião administrativa, e ampliada para todas as modalidades de usucapião pelo Código de Processo Civil, que inseriu o art. 2016-A na Lei de Registros Públicos.

É uma forma originária de usucapião de móveis e imóveis, e mesmo em sua modalidade extrajudicial, não perde sua natureza jurídica.

A usucapião extrajudicial vem como um grande avanço decorrido do processo de desjudicialização ao qual o Brasil faz parte. E este vem trazendo várias benesses como mostrado no decorrer do trabalho, no que se refere à celeridade, economicidade, bem como o desafogar do judiciário.

É extremamente pertinente esse tema, visto que o mundo cada vez mais está mudando e as pessoas estão procurando procedimentos mais rápidos e mais baratos. É importante seu destaque no momento em que entende-se que o processo de desjudicialização veio como um facilitador da vida dos usuários.

Foi demonstrado no presente trabalho a relação da usucapião extrajudicial com os direitos reais, respondendo as questões no que pese a posse e os requisitos que envolvem esta para que se adquira o imóvel pela usucapião.

Pelo que foi descrito, com as diversas benesses da usucapião, a tendência é realmente que mais esferas extrajudiciais vão surgindo em relação a questões que não tragam litígios ou têm interesse do judiciário. Foram citadas algumas já existentes como o divórcio, o inventário e claro, a usucapião.

Esse estudo veio com o objetivo de se fazer entender mais sobre a usucapião, sua evolução histórica e sua influência pelo processo de desjudicialização. Mesmo que de fato, ainda se sabe que muita coisa vai mudar, principalmente no que se refere aos entendimentos jurisprudenciais, este trabalho visou esclarecer o que se é previsto nos dias atuais, entre benefícios e problemas.

REFERÊNCIAS

- BACELLAR, Rogério Portugal. **Desjudicialização traz benefícios para cidadãos.** Disponível em <<https://arpen-sp.jusbrasil.com.br/noticias/100072463/desjudicializacao-traz-beneficios-para-cidadaos>>. Acesso em 28 de outubro de 2019.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa – De acordo com o Novo Código de Processo Civil.** São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRAGA, Isadora *apud* BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil Brasileiro.** Revista Direito Notarial e de Registro, Brasília, n.30, p.58-63, nov.2015.
- BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial.** Disponível em: <http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em 28 de outubro de 2019.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1998.**
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.**
- CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião Especial Urbano Coletivo.** Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.
- CORRÊA, Cláudia Franco. **“A desjudicialização da usucapião imobiliária: entre a promessa e as dúvidas.** Anais do XXIV Encontro Nacional do CONPEDI, Sergipe: 2015. No prelo.
- COSTA, Juliana Accioly de Melo. **As inovações trazidas pelo novo Código de Processo Civil acerca da usucapião: o procedimento da usucapião extrajudicial.** Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/as-inovacoes-trazidas-pelo-novo-codigo-de-processo-civil-acerca-da-usucapiao-o-procedimento-da-usucapiao-extrajudicial/#_ftn5>. Acesso em: 10 de novembro de 2019.
- Curitiba, 2015, p.10. **Monografia (Preparação a Magistratura em nível de Especialização). Escola da Magistratura do Paraná.** 4 OLIVEIRA, Fernanda Lourdes de. Usucapião administrativa: uma alternativa possível. Revista dos Tribunais Online, Revista de Direito privado, v. 48, p. 129, Out. 2011. Disponível em: . Acesso em: 28 outubro 2019. 5 e 3
- DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil.** 20º Ed. Editora Atlas, 2017.
- FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil.** Reais. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2012. v. 5. FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil.* Reais. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2012. v. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 5 Direito das Coisas. 14º Ed. Saraiva, 2019.

LAMANA PAIVA, João Pedro. **Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. [2009]. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 28 outubro 2019.

MILAGRES, Allan e CÉSAR, Gustavo Sousa. **Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-ago-06/opinio-aspectos-criticos-praticos-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em: 10/11/2019.

OLIBONI, Ana Carolina. **Usucapião: conceito, natureza jurídica e origem histórica**. Disponível em < <https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica> >. Acesso em: 10/09/2019.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas. Atual**. Por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel Editores, 2003. T. I e II.

Portugal. **Tribunal da Relação de Lisboa**. Processo 398/05.4TASCRL1-9. 29.04.2010, rel. Conselheira Maria do Carmo Ferreira Moisés da Silva. Disponível em: <https://facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974707508736.pdf>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Usucapião Administrativa no novo Código de Processo Civil, Desjudicialização e Materialização da função social da propriedade imobiliária**. Curitiba, 2015. Monografia Escola da Magistratura do Paraná.

RIBEIRO. Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. Vol. 1, ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

RIBEIRO Diógenes V. Hassan. **Judicialização e desjudicialização. Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário**. Disponível em: < <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/502916/000991396.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

RODRIGUES, Marcel André. **Entendendo a usucapião de bens imóveis urbanos**. Disponível em: < <https://marcelandre.jusbrasil.com.br/artigos/116772217/entendendo-a-usucapiao-de-bens-imoveis-urbanos>>. Acesso em: 10/09/2019.

SCHAPPO e GARCIA *apud* PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Publicado em: 16 mar. 2015. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2015.

TARTUCE, Flávio. **Direito das Coisas**. 11º Edição, Revista atualizada e ampliada. Editora Forence, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Notas dogmáticas sobre a usucapião extrajudicial após a Lei 13.465/2017**. Disponível em:

<<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/500384592/notasdogmaticas-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-apos-a-lei-13465-2017>>. Acesso em 15 de maio de 2019