

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS
CURSO DE DIREITO**

ROQUIÉLLE NARJANA TURRA ADORIAN

**A CONTRIBUIÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA
DESJUDICIALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO
TRABALHO DE CURSO**

Santa Rosa
2021

ROQUIÉLLE NARJANA TURRA ADORIAN

**A CONTRIBUIÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
NA DESJUDICIALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO
TRABALHO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Ms. Roberto Pozzebon

Santa Rosa
2021

ROQUIÉLLE NARJANA TURRA ADORIAN

**A CONTRIBUIÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA DESJUDICIALIZAÇÃO
DO PODER JUDICIÁRIO
TRABALHO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Banca Examinadora

Roberto Pozzebon

[Roberto Pozzebon \(Jul 16, 2021 21:10 ADT\)](#)

Prof. Ms. Roberto Pozzebon – Orientador

MARCOS SALOMAO

[MARCOS SALOMAO \(Jul 19, 2021 14:31 ADT\)](#)

Prof. Ms. Marcos Costa Salomão

Thaís Maciel

[Thaís Maciel \(Jul 20, 2021 10:07 ADT\)](#)

Ms. Thaís Maciel de Oliveira

Santa Rosa, 14 de julho de 2021.

DEDICATÓRIA

Dedico essa monografia à minha mãe Maria Maristela Turra e ao meu pai Roque Cesar Adorian, pois sem eles nada seria possível, por confiarem em mim, na minha capacidade e por me apoiarem sempre, com muita paciência e compreensão nos momentos difíceis.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, por sempre estarem ao meu lado e por tornarem esse sonho possível, obrigada do fundo do meu coração.

Agradeço especialmente ao meu namorado Gean Lucas e a toda sua família, pelo incentivo, por estarem do meu lado durante todo o percurso da minha vida acadêmica, por acreditarem na minha capacidade.

Agradeço aos meus amigos, que durante essa jornada foram muito mais que colegas, vocês ficarão para sempre em minha memória, desejo que tenham todo o sucesso do mundo.

A todos aqueles que estiveram comigo nestes períodos, obrigada de coração por não desistirem de mim quando eu mesmo queria. Por entenderem as minhas dificuldades e me fazerem crer de que eu era capaz de superá-las, sem vocês nada disso seria possível.

Quando não houver saída
Quando não houver mais solução
Ainda há de haver saída
Nenhuma ideia vale uma vida

Quando não houver esperança
Quando não restar nem ilusão
Ainda há de haver esperança
Em cada um de nós, algo de uma criança

Enquanto houver sol
Enquanto houver sol
Ainda haverá
Enquanto houver sol
Enquanto houver sol

Quando não houver caminho
Mesmo sem amor, sem direção
A sós ninguém está sozinho
É caminhando que se faz o caminho

Quando não houver desejo
Quando não restar nem mesmo dor
Ainda há de haver desejo
Em cada um de nós, aonde Deus colocou

- Enquanto houver sol, Titãs.

RESUMO

A usucapião extrajudicial de bens imóveis é um instituto recente no ordenamento jurídico brasileiro, criado com o intuito de dar celeridade e maior acessibilidade aos interessados em qualquer das modalidades de usucapião. Antes do Código de Processo Civil de 2015, a usucapião extrajudicial era aplicada somente nos casos de títulos de legitimação de posse, relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida, Lei nº 11.977/2009. Com a entrada em vigência do referido código, o art. 1.071 do CPC inseriu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, possibilitando a usucapião extrajudicial. O problema a ser respondido é se usucapião extrajudicial está de fato sendo utilizada na Comarca de Santa Rosa a ponto de reduzir o número de demandas judiciais de usucapião. O estudo tem por objetivo verificar se realmente está sendo utilizada essa modalidade, e, caso não esteja saber quais motivos dificultam sua utilização. Objetiva, também, analisar se a usucapião feita perante Cartório de Registro de Imóveis contribui para o descongestionamento do Poder Judiciário, e quais as vantagens o procedimento proporciona. Afinal, se tratando de um procedimento recente inserido no ordenamento jurídico, ainda não difundido de forma ampla para a sociedade, existem dúvidas e esclarecimentos necessários que devem ser sanadas para facilitar a utilização. Havendo previsão legal, mostra-se oportuno compreender a efetividade do procedimento e, por consequência, os motivos que levam a utilização ou possíveis óbices. A pesquisa mostra-se relevante face a importância que representa a usucapião na regularização de imóveis e a celeridade que pode ser alcançada de modo extrajudicial. É relevante, também, por aprofundar conhecimentos sobre o instituto, identificar eventuais pontos que facilitam ou dificultam a utilização para, ao final, apontar se de fato o procedimento contribui para a redução do número de demandas judiciais envolvendo a Usucapião. A metodologia usada neste estudo é de caráter teórico, com meios de pesquisas bibliográficas, de modo histórico sobre as reflexões propostas. O primeiro capítulo estudará as formas de aquisição da propriedade, seus aspectos históricos, bem como o registro de título e a acessão e a usucapião e sua historicidade. O segundo capítulo irá expor sobre a jurisdição e as formas não jurisdicionais de resolução de conflitos na atualidade e como a usucapião tem eficácia neste problema. Portanto, é válido dizer que a usucapião é mais uma alternativa válida de trazer benefícios ao cidadão que irá utilizá-la, mas, também, ao Poder Judiciário, uma vez que este não precisa mais estar envolvido e assim diminuir o número de processos.

Palavras-chave: usucapião extrajudicial– descongestionamento – Poder Judiciário.

ABSTRACT

The extrajudicial foreclosure of real estate is a new institute in the legal system, created with the aim of speeding and streamlining accessibility for those interested in any of the types of adverse possession. Before the Brazilian Code of Civil Procedure from 2015, the extrajudicial usucaption was applied only in cases of titles of legitimacy of possession, related to the Minha Casa Minha Vida program. With said code applied to the legal system, the article 1.071 of the CCP (Code of Civil Procedure) inserted the article 216-A in the Public Records Law, allowing for an extrajudicial adverse possession. The present research is based on whether this modality is actually being used, and if it is not, what are the obstacles that are preventing its use. Furthermore analyse the possibility of adverse possession made before a Real Estate Registry Office and not only in a purely jurisdictional way and its contribution to the decongestion of the Judiciary system, what are the advantages and the appropriate procedure. After all, in the case of a recent program inserted in the legal system, which has not yet been widely disseminated to society, there are doubts and safety techniques that must be resolved to facilitate its use. If there is a legal provision, it is advisable to understand the effectiveness of the procedure and, consequently, the reasons that lead to the use or possible obstacles that may be faced. Thus, it seeks to enlighten about the institute, to identify points that facilitate or hinders its use to, in conclusion, indicate if in fact the procedure can help with the number of legal demands involving adverse possession. The methodology used in this study is of a theoretical character, with means of bibliographic research, in a historical approach of the proposed reflections. The first chapter will study about how to acquire the property, its historical aspects, as well as the registration of title and accession, it will also study the usucaption and its historicity. The second chapter will explain about the jurisdictional and non-jurisdictional forms of conflict resolution available today and how adverse possession is effective in this problem. Therefore, it is worth saying that a usucaption is another valid way of bringing benefits to the citizen, but also to the Judiciary System, which will not be involved in these situations and therefore can reduce the legal demand.

Keywords: adverse possession – decongestion – Judiciary

LISTA DE ABREVIações, SIGLAS E SÍMBOLOS

art. – Artigo

arts. - Artigos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CF – Constituição da República Federativa do Brasil

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

CPC – Código de Processo Civil

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

EC – Emenda Constitucional

LRP – Lei de Registros Públicos

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

p. – Página

§ - Parágrafo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1 HISTÓRIA E FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL	12
1.1 ASPECTOS HISTÓRICOS E FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.....	13
1.1.1 Aquisição pelo registro de título.....	15
1.1.2 Acessões.....	16
1.2 PRINCIPAIS TIPOS DE USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	18
1.2.1 Modalidades da usucapião.....	19
1.2.2 Usucapião extrajudicial.....	21
2 ACESSO A JUSTIÇA E O DESCONGESTIONAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO.....	30
2.1 JURISDIÇÃO E FORMAS NÃO JUDICIAIS DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NA ATUALIDADES	31
2.2 ADERÊNCIA E EFICÁCIA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE DESCONGESTIONAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO.....	37
2.3 A REPERCUSSÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA ADVOCACIA, NOS TABELIONATOS E NOS REGISTROS DE IMÓVEIS.....	42
CONCLUSÃO.....	49
REFERÊNCIAS.....	51

INTRODUÇÃO

Atualmente o Poder Judiciário vem sofrendo com um grande número de processos de modo que é necessário procurar outras maneiras de resolver os conflitos. Para tanto, antes do Código Civil de 2015, a usucapião extrajudicial era aplicada somente nos casos de títulos de legitimação de posse. A partir da entrada em vigência do Código de Processo Civil, o artigo 1.071, inseriu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, possibilitando assim a usucapião extrajudicial em qualquer modalidade que ela possui.

Esse novo artigo traz a possibilidade de realizar a usucapião em Cartórios de Registros de Ofício e não somente de modo jurisdicional, com base no artigo 216-A da LRP, observando também o Provimento nº. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e, também o CPC de 2015. O objetivo geral é analisar o procedimento, a contribuição para o descongestionamento do Poder Judiciário, se o procedimento está de fato sendo utilizado em nossa região com frequência ou não, bem como, suas vantagens.

Para alcançar o objetivo da presente pesquisa, traçam-se alguns objetivos específicos: a) estudar os fundamentos doutrinários, históricos e a legislação sobre a usucapião judicial; b) explicar o modo de utilização da usucapião extrajudicial, pois como esta é relativamente nova apresenta dúvidas ainda em seu procedimento, e, c) compreender o que dificulta a efetividade do instrumento para reduzir o número de demandas judiciais envolvendo o assunto.

O debate acerca desta temática justifica-se pois como se trata de um procedimento recente inserido no ordenamento jurídico, ainda não difundido de forma ampla para a sociedade, existem dúvidas e esclarecimentos necessários que devem ser sanadas para a facilitar a sua utilização. Havendo previsão legal mostra-se oportuno compreender a efetividade do procedimento e, por consequência, os motivos que levam a utilização ou possíveis óbices. É, portanto, viável e relevante no meio acadêmico, para a sociedade à medida que é um instrumento que pode ser utilizado na regularização de imóveis urbanos e rurais de forma mais célere e sem demanda judicial.

Busca-se assim, aprofundar conhecimentos sobre o instituto, identificando eventuais pontos que facilitam ou dificultam sua utilização para, ao final, apontar se de fato o procedimento contribui para a redução do número de demandas judiciais envolvendo a usucapião.

Em relação a metodologia aplicada, a pesquisa será caracterizada de natureza, como um estudo teórico, de modo histórico, utilizando-se uma linha de raciocínio baseada em normativas e estudos doutrinários versando sobre o procedimento da usucapião extrajudicial, bem como, atingir a finalidade sem a necessidade de ajuizar demanda judicial. O estudo apresenta fins exploratórios e descritivos, no intuito de esclarecer o problema que se dedica a responder.

Além do mais, o método de procedimento histórico-teórico, é utilizado principalmente em pesquisas bibliográficas ou fontes secundárias. Portanto, a pesquisa será por meio da documentação indireta envolvendo material público a respeito da usucapião extrajudicial, no intuito de esclarecer o problema.

A presente monografia é composta por dois capítulos, enfocando cada um em aspectos específicos para melhor compreensão do tema abordado. O primeiro aborda a história e as formas de aquisição da propriedade imóvel, os principais tipos de usucapião no previstos no ordenamento brasileiro, com base principalmente no Código Civil de 2002 e Código de Processo Civil vigente.

O segundo capítulo, adentra no acesso à Justiça e o descongestionamento do Poder Judiciário, a jurisdição e as formas não judiciais da resolução de conflitos, a aderência e eficácia a usucapião extrajudicial como forma de reduzir o número de processos e, ainda, a repercussão da usucapião extrajudicial na advocacia, nos tabelionatos e nos Registros de Imóveis.

1 ASPECTOS HISTÓRICOS E FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

O primeiro capítulo da pesquisa aborda os bens imóveis, em especial, o que o Código Civil caracteriza como bem imóvel, as consequências jurídicas daí decorrentes e as formas de aquisição. Esta análise inicial é importante por ser a base do trabalho desenvolvido e por trazer ao leitor os aspectos gerais e basilares que serão abordados ao longo do texto.

Importante diferenciar a propriedade enquanto faculdades de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, previsto no art. 1.228 do Código Civil, do direito de propriedade assegurado na Constituição Federal, art. 5º, inciso XXII que garante o direito de propriedade em nosso ordenamento jurídico. Vale lembrar também que a propriedade, já mencionada, diferencia-se da posse, assim definida por Sílvio de Salvo Venosa: “Posse é o fato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade (VENOSA, 2016)”.

A posse é caracterizada por dois elementos principais: o *corpus* e o *animus*. O primeiro é a relação material do homem com a coisa, ou, a exterioridade da propriedade e o segundo é elemento subjetivo, com a intenção de proceder com a coisa como faz normalmente o proprietário. (VENOSA, 2016)

De acordo com Débora Cerutti (2019, p. 11) citando Maria Helena Diniz, a propriedade é um direito fundamental, ao passo que os demais direitos reais nela encontram sua essência, sendo concebida ao ser humano pela própria natureza para que possa atender às suas demais necessidades e às de sua família.

Para melhor compreender a aquisição da propriedade imóvel, num primeiro momento é preciso entender o conceito do bem imóvel, o qual é estabelecido pelo artigo 79 do Código Civil “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. (BRASIL, 2002)

O solo é o único bem naturalmente imóvel, pois de todos os outros bens este, exclusivamente, não tem como transferir para outros lugares. Porém, os bens que nele são implantados também se transformam em bens imóveis, dependendo de sua natureza.

Para Venosa (2009, p. 295), “As árvores e os arbustos, ainda que plantados pelo homem, deitando suas raízes nos solos, são imóveis.”. Já as construções são chamadas de prédios e “[...] pouco importará o tipo de construção e a destinação do

prédio, que será considerado urbano ou rural, se situado dentro ou fora do perímetro urbano, segundo dados de lei administrativas locais.” (VENOSA, 2009, p. 296).

Tem-se assim a caracterização de bem imóvel e as distinções entre propriedade, direito de propriedade e posse, institutos jurídicos que serão amplamente utilizados ao longo da pesquisa.

1.1 ASPECTOS HISTÓRICOS E FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

A propriedade tem sua origem do latim *proprium* e significa o direito sobre todas as situações jurídicas que o titular poderia ter na propriedade imóvel de seu domínio. Nas sociedades primitivas, o solo era de propriedade coletiva, sendo apenas as coisas pessoais de propriedade individual, isso acontecia muito pelas condições de vida da sociedade na época, onde o solo não era tão explorado como nos dias atuais. Vale ressaltar ainda, que há tribos que não possuem contato com o homem civilizado e ainda utilizam esse tipo de propriedade onde o solo é bem coletivo.

A propriedade de bem imóvel começou ser usada no Direito Romano, não sendo possível precisar muito o momento de seu surgimento, mas sabe-se que era entregue uma porção de terra ao indivíduo a qual ele devia cultivar e quando era feita a colheita ela voltava a ser coletiva. Na sociedade grega e romana, a propriedade era considerada privada e com relação direta a família e a religião, de modo que foi a religião que garantiu a propriedade individual.

Na Idade Média, com as culturas barbaras, os conceitos jurídicos de propriedade não são mais individuais, a propriedade passa a ser sinônimo de poder da soberania nacional, de modo que a sociedade deveria servir ao senhor, ou seja, suas terras não eram mais suas e sim da corte. Com a Revolução Francesa, no fim do século XVIII, a ideia romana de propriedade volta a ser individual, porém no século XIX, é buscado um sentido social para a propriedade.

A partir do século XX e no início do século XXI, o uso adequado para a propriedade imóvel passa a ser uma grande questão, uma vez que o crescimento populacional agrava nestes séculos, de modo que a propriedade continua sendo elemento essencial para a economia do Estado.

Atualmente está prevista no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, artigo 170, incisos II e III. Já no Código Civil de 2002, mais precisamente em seu artigo 1.228, §1º, prevê que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais.

Art. 1.228 - O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 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. (BRASIL, 2002)

Portanto, a propriedade antes de tudo, deve cumprir com sua função ao bem-estar social, mesmo que de modo individual, sendo regida economicamente, para o melhor aproveitamento, em benefício do desenvolvimento da sociedade.

Baseando-se no sistema alemão de aquisição da propriedade imóvel, onde deve ser fundada em registro imobiliário a transferência, o ordenamento civil brasileiro misturou a celebração do contrato com o registro em Cartório, pois não haveria como seguir rigorosamente as regras do sistema alemão, uma vez que o Brasil carece em estruturas jurídicas. Bem como, no Código Civil em seu artigo 1.245 dispõem que “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

Venosa (2016, p.191) também expõe que “O Código de 2002 não elenca os modos de aquisição da propriedade imóvel em artigo específico, mas a partir do art. 1.238 apresenta os artigos referentes à usucapião, aquisição por registro de título, aquisição por acessão.”.

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

[...]

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

[...]

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:
I - por formação de ilhas;
II - por aluvião;

III - por avulsão;
IV - por abandono de álveo;
V - por plantações ou construções. (BRASIL, 2002).

Com base no art. 1.238 e seguintes do referido código, na Constituição Federal e algumas leis específicas, há a necessidade de analisar os modos de aquisição da propriedade de forma mais ampla, pois cada um contém sua peculiaridade.

1.1.1 Aquisição pelo registro do título

O Registro de Imóveis, atualmente é ordenado pela Lei de Registros Públicos, lei nº 6.015/73. A referida lei, a partir do art. 167, trata dos atos que deverão ser registrados ou averbados:

A lei registrária vigente refere-se apenas a registro e averbação, que são feitos na matrícula do imóvel, em que deve ser inserida toda a vida jurídica do bem. Essa matrícula deve obedecer ao requisito da continuidade. A transcrição deve ser contínua, sempre sucessiva à anterior, sem salto ou omissão de encadeamento entre um registro e outro. (VENOSA, 2016, p. 200)

O registro tem origem no latim *registrum*, e significa livro onde se anotam as atas. É um documento que fica arquivado no Cartório de Registros de Imóveis, já a averbação é o ato ou efeito de averbar, anotar ou registrar. É uma atividade acessória do registro, pois atualiza a situação do imóvel, sendo que em alguns deve ser realizada tais como casamentos, divórcios ou inventários.

Entretanto uma vez que o imóvel passar a ter uma matrícula, esta deve abranger todas as mudanças pelas quais o bem vier a sofrer. Após a realização de abertura da matrícula, deve-se fazer o registro, o qual será declarado à efetiva transferência da propriedade, sendo feito em livro apropriado para tal ato ou fato jurídico, para ser possível a autenticação.

O registro do bem imóvel terá três efeitos principais, a publicidade, a conservação e a responsabilidade. A primeira característica do Registro de Imóveis é garantida pela Lei 6.015/73 a partir do artigo 16 e, também, pelo artigo 5º, XXXIII da Constituição Federal, onde os atos que são realizados na matrícula deverão ser públicos a qualquer um que tiver interesse, sem precisar necessariamente informar o motivo.

O segundo efeito do registro de bens imóveis, ou seja, a conservação começa no artigo 22 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), e foi criada para que os dados que constam nos livros e nas fichas terão sua saída do cartório autorizadas somente por via judicial, visando evitar qualquer tipo de extravio ou danificação.

Já o terceiro efeito que rege o Registro Imobiliário, encontra-se no artigo 28 da Lei 6.015/73, e dispõem sobre a responsabilidade que o oficial deve ter sobre os livros e as fichas que constam no cartório de imóveis, podendo responder dolosa ou culposamente por qualquer dos prejuízos causados, pessoalmente ou ainda por seus prepostos.

O art. 1.246 do Código Civil ordena sobre a regra temporal para o registro o qual será datado a partir do momento em que for apresentado ao registrador, porém no artigo 191 da Lei de Registros Públicos prevê que quando duas escrituras ou mais, que serão lavradas no mesmo dia, registrar-se-á a que foi lavrada por primeiro, por esse motivo as escrituras devem constar data e hora do ato:

Art. 191 - Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.
(BRASIL, 1973)

Desta forma, o registro de título, pelo Cartório de Registro de Imóvel, se faz necessário para que este tenha sua conservação através de documentos sempre atualizados, onde seu proprietário possa confirmar sua posse ou transferi-la para outra pessoa, desde que com o consentimento de ambas as partes, registrando em sua matrícula.

1.1.2 Acessões

A acessão nada mais é que a junção de algo principal, de propriedade de alguém, e de algo acessório, o qual se junta a principal, não importando se já tem dono ou não. As acessões podem ser encontradas a partir do artigo 1.249 do Código Civil de 2002.

A aquisição da propriedade por acessão pode ser dar por forma originária ou derivada:

"[...] pode ser aquisição originária ou derivada e estende o direito do proprietário a tudo que ao bem se incorpora inseparavelmente. Assenta a acessão em fundamento de ordem prática desconvindo destacar o que acede, tanto economicamente quanto judicialmente. Em alguns casos é possível identificar a procedência (avulsão). Em outros nem isso se dá (aluvião), afora aqueles em que a separação não pode materialmente fazer-se (formação de ilhas). Daí a aceitação de que a propriedade das partes que acedem é um incremento material, operando a aquisição em favor do dono do prédio que adere. Segundo a dedução legal, em constante fidelidade à classificação romana, dá-se a acessão de três modos: a) de imóvel a imóvel; b) de móvel a imóvel; c) de móvel a móvel [...]" (PEREIRA, 2019, p. 106)

As acessões por formação de ilhas provêm das mais diversas causas. No artigo 1.249 do Código Civil de 2002, tem-se que as ilhas pertenciam aos proprietários ribeirinhos fronteiros, onde dependendo da localização a qual elas se encontrarem será feita sua divisão ou pertencimento.

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

(BRASIL, 2002)

Pelo artigo 1.250, do mesmo código, têm-se que a aluvião são os acréscimos formados sucessivamente e de modo imperceptível, do leito do rio lentamente as margens, por aterros ou depósitos naturais sendo que em determinado momento é impossível observar a quantidade acrescida, pertencendo então aos donos dos terrenos marginais, e não tendo indenização.

Diferente da aluvião, a avulsão é quando naturalmente e de maneira violenta, uma parte considerável de terra se destaca de um prédio e se junta a outro, na forma como especifica o artigo 1.251 do Código Civil, essa porção de terra continua sendo do proprietário até completar o prazo de um ano, e nesse período o proprietário poderá reclamar, desejando a indenização ou a devolução da porção.

O abandono de álveo nada mais é que o leito do rio que abre um novo curso, esse novo curso é de propriedade ribeirinha dos dois lados das margens, como consta no artigo 1.252 do Código Civil, sendo público e não havendo indenização aos donos

das terras as quais as águas invadirem. Caso o rio volte ao seu antigo curso, abandonando assim o leito, passa novamente a ser de seus antigos donos.

A partir do artigo 1.253 do Código Civil temos as acessões por construção ou plantação, que são acessões de móvel a imóvel e não ocorrem de maneira natural, sendo assim chamadas de acessões artificiais, pois dependem do homem para se incorporarem ao solo, elas possuem caráter oneroso, e geralmente ocorrem de três maneiras, por sementeira, por plantação ou por construção. As acessões artificiais diferem-se das benfeitorias, pois a segunda decorre de obras ou melhorias feitas em algo com o intuito de conservar, melhorar ou embelezar a construção já existente.

Ainda no nosso ordenamento jurídico é possível adquirir a propriedade por meio do direito sucessório, que seria, tomar o lugar de outro em uma relação jurídica, substituindo o titular do direito. A sucessão pode ser entre vivos, como por exemplo com um contrato, que repassa os direitos de determinada propriedade para outra pessoa, podendo ser um bem único ou a totalidade de bens que o titular possuía, ou de *causa mortis*, que acontece quando o proprietário do bem morre, e o direito é transferido para seus herdeiros ou legatários. Nesta última modalidade, há transferência de direitos será apenas da totalidade de bens que a pessoa possuía, sendo dividida entre seus herdeiros e legatários, pouco importando o número destes.

1.2 PRINCIPAIS TIPOS DE USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Outra modalidade de aquisição da propriedade é a usucapião. Segundo Venosa (2016, p. 219) "A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições."

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

Então para que a usucapião tenha validade a posse não pode haver contestação durante o tempo em que o proprietário exercer o domínio sobre o bem,

da mesma forma que, a ela deve ser mansa, pacífica e contínua, por prazos determinados em lei.

1.2.1 Modalidades Da Usucapião

A usucapião pode ser dividida em diversas modalidades, as quais possuem suas peculiaridades e diferem-se entre si, cada uma sendo utilizada para determinadas situações.

Segundo Zacarias (2016) a usucapião extraordinária, é caracterizada pela posse mansa e pacífica por 15 (quinze) anos, podendo ser reduzido a 10 (dez) anos quando o proprietário estabilizou sua residência ou fez obras ou serviços produtivos. Esta modalidade se caracteriza pela maior duração da posse e por dispensar o justo título e a boa-fé.

No nosso ordenamento jurídico a usucapião extraordinária já teve seu prazo necessário por mais tempo, entre 1916 e 1955 era de 30 (trinta) anos e entre 1955 a 2002 era de 20 (vinte) anos, sendo reduzida no Código Civil de 2002 pela facilidade da comunicação. A usucapião extraordinária está inserida no artigo 1.238 do Código Civil.

A usucapião agrária é outra modalidade, pertence ao Estatuto da Terra, mais precisamente em seu artigo 98, e no artigo 1.239 do Código Civil, tendo como requisitos a ocupação do bem por 5 (cinco) anos, com posse mansa e pacífica, a área de no máximo até 50 hectares.

Art. 98 - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.
(BRASIL, 1964)

Para que a usucapião agrária tenha validade o ocupante não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural, deve também tornar a terra produtiva e ter nela sua morada, garantindo seu sustento e de sua família. De modo que se todos os requisitos forem preenchidos o ocupante obterá o domínio através de sentença declaratória devidamente transcrita.

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

Fixada pela Constituição Federal de 1988, artigo 183, e no artigo 1.240 do Código Civil, a usucapião urbana permite que a área máxima seja de 250m², com posse ininterrupta de cinco anos, sem oposição e que seja destinada a sua moradia ou de sua família, o ocupante irá adquirir o domínio desde que não seja proprietário de nenhum outro bem imóvel urbano ou rural.

Art. 1.240. - Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
(BRASIL, 2002)

No parágrafo primeiro do artigo 183, tem-se que independentemente do estado civil o título de domínio e a concessão do uso será conferida ao homem ou a mulher, ou ainda a ambos. Já no segundo parágrafo do mesmo artigo, o direito para uso será conferido apenas uma vez e o parágrafo terceiro explica que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Como Zacarias (2016) explica, para a obtenção da usucapião ordinária, a posse deve ser mansa e pacífica, sendo exercida com a intenção de dono, por 10 (dez) anos ininterruptos, e de maneira excepcional por 5 (cinco), quando ocorrer de modo oneroso, porém a inscrição for cancelada, desde que neste período o possuidor tenha sua morada ou tenha interesse econômico ou moral. Nessa modalidade de usucapião é necessário possuir justo título e boa-fé, apresentando o documento que transfira a propriedade e demonstre a boa-fé.

Relativamente novo no ordenamento jurídico a usucapião por abandono de lar vem com o intuito de beneficiar o cônjuge que tenha permanecido no imóvel, com menos condição social do ex-cônjuge ou ex-companheiro. Essa modalidade de usucapião tem um prazo reduzido, de apenas 2 (dois) anos começando a contar a partir da separação do casal, aplicando-se tanto ao casamento quanto a união estável, bem como a união homoafetiva.

Pelo artigo 1.240-A do Código Civil, especifica-se que a posse deve ser sem oposição, direta e exclusivamente sobre imóvel urbano de até 250m², desde que este imóvel seja utilizado para sua moradia ou de sua família, contando que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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 dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
 §1º - O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
 (BRASIL, 2002)

Pelo artigo 33 do Estatuto do Índio, pode-se entender que o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, terá direito a adquirir a propriedade plana. Salienta-se ainda que as terras outorgadas pela União às reservas e pertencente às tribos indígenas, são usucapíveis.

1.2.2 Usucapião Extrajudicial

O foco da presente pesquisa, o qual será aprofundado, é o estudo sobre a usucapião extrajudicial, recentemente criada. Está prevista no art. 1071 do Código de Processo Civil, que acrescenta o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, e regulamentado pelo Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça, bem como Márcio Guerra Serra (2018) esclarece que:

A usucapião extrajudicial, uma das espécies de usucapião administrativa hoje existentes na legislação nacional, foi introduzida no ordenamento jurídico pelo novo Código de Processo Civil em seu art. 1.071, o qual introduziu por sua vez, o art. 216-A na Lei n. 6.015/73, cuja redação foi posteriormente alterada pela Lei n. 13.465/2017 a fim de remover certos obstáculos que a redação inicial havia inadvertidamente criado para a efetiva viabilidade do procedimento. O procedimento foi ainda regulamentado pelo provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), publicado em 14-12-2017, o qual detalhou o referido procedimento trazendo várias interpretações facilitadoras e desburocratizantes, visando à efetividade da lei. (SERRA, 2018, pág. 193)

O procedimento que foi adotado no artigo 216-A da Lei n. 6.015/73 refere-se ao momento em que a demanda de usucapião passa a ser em cartório de registro de

imóveis, não acarretando prejuízo algum ao pedido por ser em via extrajudicial, porém, esse deve ser requerido pelo interessado e representado por um advogado.

Para que tenha validade, deve o advogado ter a ata notarial lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, a planta e memorial descritivo, com prova de anotação de responsabilidade técnica, as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e o justo título ou qualquer outro documento que demonstre a origem do bem imóvel.

Deve-se ressaltar que a usucapião extrajudicial poderá ser feita com qualquer uma das modalidades citadas anteriormente, respeitando suas regras. O que acontece é que ela seria uma escolha da parte que ocupa o bem imóvel, quando este decide que não há necessidade de fazer o pedido em juízo. Ainda para que a usucapião extrajudicial tenha validade na sua matrícula deve constar itens de suma importância, como destaca o art. 176, §1, II item 3 da Lei 6.015/73:

Art. 176, §1, II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

[...]

(BRASIL, 1973)

O artigo 1.071 do CPC e o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos por serem recentes no ordenamento jurídico, acabaram possuindo algumas lacunas, de tal maneira que o Conselho Nacional de Justiça criou o Provimento n. 65 para preenchê-las.

Nos dois primeiros artigos do provimento, têm-se que a usucapião extrajudicial pode incluir a propriedade e também os demais direitos reais passíveis de usucapião, e que também será facultativo o pedido de ação extrajudicial, podendo se manter na via judicial se assim desejar, bem como podendo ingressar na via judicial caso o procedimento esteja ocorrendo de modo extrajudicial, não causando prejuízo algum ao interessado.

Art. 2º - Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente - representado por advogado ou por defensor público, nos termos do art. 216-

A da LRP -, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

[...]

§2º - Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para a promoção da via extrajudicial.

[...]

(CNJ, 2017)

Já o artigo 3º do Provimento n. 65/2017 do CNJ em seus incisos I e II, estabelecem que o requerimento deve constar a modalidade requerida e sua base legal ou constitucional, a origem e as características da posse e a existência da edificação com as datas de ocorrência. No inciso III, está previsto que o nome e o estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse é somado ao do requerente para completar o período aquisitivo. Já no inciso IV do mesmo artigo, consiste que para fins de usucapião extrajudicial o número da matrícula ou a transcrição em que está inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito.

No artigo 216-A da Lei 6.015/73, seus incisos fazem referência aos itens de suma importância para que seja possível a realização da usucapião extrajudicial, de tal forma que o artigo 4º do Provimento n. 65 especifica cada um deles de maneira que não restem dúvidas no procedimento. No primeiro inciso a ata notarial que deverá ser lavrada por tabelião, nas seguintes condições:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

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

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

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

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

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

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

f) o valor do imóvel;

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

(CNJ, 2017)

Portanto, segundo Leonardo Brandelli (2016):

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translata 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)

Além da ata notarial, no inciso II do artigo 4º do Provimento n. 65 e do artigo 216-A da Lei 6.015/73, o requerimento para usucapião extrajudicial deve conter também a planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica, neste caso o ART/CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, para os casos de usucapião rural, ou Registro de Responsabilidade Técnica, ou seja, o RRT/CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, para a usucapião que se encontre na área urbana, os quais serão os responsáveis pelo conteúdo dos trabalhos técnicos, trabalhos estes que deverão conter no mínimo quatro pontos de coordenadas geográficas, para a localização do imóvel.

Já nos incisos III e IV do artigo 216-A da Lei 6.015/73 e o artigo 4º do Provimento n. 65 do CNJ, elencam que o requerimento deve acompanhar justo título ou qualquer outro documento que comprove a origem, a continuidade, a natureza, a cadeia possessória e o tempo de posse, bem como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Devendo ainda ressaltar que o justo título, somente será necessário quando a modalidade da usucapião exigir, nos outros casos que não sejam necessários, deverá ser apenas apresentada os outros documentos ao registrador, para que este possa deferir o pedido de usucapião extrajudicial.

Já o artigo 5º, § 3º do Provimento n. 65/2017 e como cita Marcio Guerra Serra (2018):

Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis. (SERRA, 2018, p. 199)

Conforme Serra (2018) é importante ressaltar que o Provimento n. 65 do CNJ trouxe em seu artigo 13 sobre a aquisição da posse, destacando que a possibilidade de a apresentação do justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica registral dispensando o consentimento do titular dos direitos reais registrados ou averbados que participaram da concessão do título ou instrumento.

Art. 13 - Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a exigência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidões do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

[...]

§3º - A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avançado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

[...]

(CNJ, 2017)

De tal maneira é importante elencar que no parágrafo primeiro do artigo 13 consta os exemplos de títulos e documentos ou os instrumentos aos quais se refere o caput:

Art. 13 §1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I - compromisso ou recibo de compra e venda;

II - cessão de direitos e promessa de cessão;

III - pré-contrato;

IV - proposta de compra;

V - reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontades das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI - procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII - escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII - documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

(CNJ, 2017)

O procedimento extrajudicial é dividido em métodos para sua realização, o primeiro seria o ingresso do título e a prenotação, que se fundamenta no requerimento inicial e outros documentos como, a ata notarial, o registro do título e demais documentos que já foram estudados anteriormente, sendo apresentado por requerimento verbal ou escrito dos interessados ou a requerimento do Ministério Público quando a lei autorizar, como consta no artigo 13 da Lei 6.015/73.

O requerimento exigido na usucapião extrajudicial deve ser norteado pelo artigo 319 do Código de Processo Civil, porém, para este procedimento deverão ser feitas algumas alterações. A primeira seria o direcionamento, que no caso da usucapião extrajudicial deve ser feita ao registrador de imóveis da comarca onde o imóvel está situado, ou, em caso de imóvel localizado em áreas limítrofes, na comarca onde está a maior parcela do imóvel.

Na qualificação das partes, diferentemente do art. 319, inciso II do CPC, no pedido de usucapião deverá constar o usucapiente, o proprietário do imóvel e eventuais titulares de direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel, com as qualificações necessárias de cada parte, ainda, em caso que o usucapiente for casado, será necessária a assinatura e o consentimento do cônjuge, bem como deverá constar de forma expressa a comunicabilidade do bem entre os cônjuges e companheiros, isso só não será necessário em caso de que o usucapiente for casado pelo regime da separação total de bens.

O principal e mais essencial item do requerimento do procedimento extrajudicial é os fatos e os fundamentos jurídicos, bem como se refere o artigo 3º, inciso I e II do Provimento n. 65/2017 do CNJ, este deve conter a modalidade da usucapião requerida, seja ela extraordinária, agrária, urbana, ordinária, por abandono de lar ou indígena, sua base legal, a descrição da origem e as características da posse, e ainda a existência de edificação e/ou benfeitoria com a indicação da data de ocorrência.

Art. 3º. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil - CPC, bem como indicará:
I - a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
II - a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
(CNJ, 2016)

Já a prenotação encontra-se no artigo 17, §4º do Provimento n. 65 do CNJ, onde a rejeição do pedido cessa os efeitos da prenotação e sua análise não será feita. Pelo artigo 188 da Lei 6.015/73, a validade do protocolo no Registro de Imóveis seria de 30 (trinta) dias, e após acabar esse período os efeitos serão cessados.

Porém na usucapião extrajudicial essa regra não é aplicável. De acordo com o art. 216-A, §1º da LRP, o prazo da prenotação pode ser prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido, todavia, para o processo não tramitar eternamente o artigo 9º,

§2º do Provimento determina que com base no artigo 205 da LRP, a desídia do requerente pode acarretar o arquivamento do pedido, bem como o cancelamento da prenotação.

Ainda, Márcio Serra (2018) entende que deve ser considerada também a possível existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel a ser usucapido, mesmo que o art. 14 do Provimento n. 65/2017 do CNJ, não impeça o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Pode-se ressaltar que nem toda ação de usucapião poderá ser extrajudicial, como ressalta o §10 do art. 216-A, em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, ou seja, a usucapião extrajudicial é aceitável apenas nos casos em que não houver lide.

Apesar disso o artigo 18 do Provimento n. 65 deu a oportunidade do Oficial Registrador de mediação ou conciliação nos casos de impugnação, devendo essa ser antes da remessa ao órgão jurisdicional. Bem como o parágrafo único do artigo 14 do mesmo provimento, onde se encontra que a impugnação do titular do direito poderá ser objeto de conciliação ou mediação, de tal forma que se não for frutífera, ela impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 18 - Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial do registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes.
(CNJ, 2017)

Segundo Francine Rodrigues Fentzlaff (2018, p. 47)

Primeiramente, caberá ao Oficial Registrador o papel de buscar e mediar uma solução para o litígio apontado pelo impugnante, e, caso não seja possível o consenso final, somente então, ele remeterá o processo para a via judicial, após o relato do ocorrido. Assim, caberá ao juiz competente da circunscrição do imóvel decidir sobre a lide. (FENTZLAFF, 2018, p. 47)

Para que haja a notificação dos interessados certos, ou seja, os titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e também na matrícula dos imóveis confinantes, bem como os próprios confrontantes, e baseado no artigo 10 do Provimento n. 65 do CNJ, o Oficial de Registros deverá escolher pelo

modo que achar melhor, desde que após a notificação os interessados se manifestem no período de 15 (quinze) dias, de acordo ou não ao pedido de usucapião, de forma que, caso não se manifeste, entenderá o Oficial de Registro que há o consentimento pela parte.

Caso o interessado residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deve ser realizada, necessariamente, pelo oficial de Registro de Títulos e documentos daquele local. (Fentzlaff, 2018, p. 79).

Após decorrido o prazo de intimação das partes, o próximo a ser notificado será os entes públicos. Conforme o artigo 216-A, §3º da Lei de Registros Públicos e reproduzido no artigo 15 do Provimento n. 65 do CNJ, o Oficial de Registro dará ciência aos entes públicos, por intermédio do oficial de registros de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem em 15 (quinze) dias, sobre o pedido, não se aplicando o prazo em dobro neste caso, assim como, o artigo 183, §2º do CPC.

Apesar desse prazo o Ministério Público poderá se manifestar em qualquer momento em que o processo administrativo transcorrer, como enuncia o §2º do artigo 15 do Provimento n. 65 do CNJ, mas essa manifestação em qualquer momento deve ser antes de ocorrer a efetivação no fôlio imobiliário, tendo em vista que enquanto não cancelado o registro, este produz todos os efeitos legais, ainda que, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido, tal como se refere o artigo 252 da Lei 6.015/73.

Depois de notificadas todas as partes, o Oficial do Registro deverá expedir a publicação do edital para a notificação de terceiros, os quais poderão se manifestar nos 15 (quinze) dias seguintes ao dia da publicação. A publicação do edital para os terceiros interessados só será feita após notificado os interessados certos e os entes públicos. Este procedimento está descrito no artigo 16 do Provimento n. 65 do CNJ, e no artigo 216-A, §4º da Lei 6.015/73:

Art. 216-A [...]

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

(BRASIL, 1973)

O prazo para que possa ser apresentada a impugnação por terceiros é de 20 (vinte) a 60 (sessenta) dias, ainda que após a cessação desse período, o terceiro

interessado terá mais 15 (quinze) dias para a manifestação, ou seja, o processo ficará parado por no mínimo 35 (trinta e cinco) dias, na fase de publicação do edital.

De modo que pelo artigo 22 do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça, transcorridos os prazos sem impedimentos por nenhuma das partes e nem por terceiros, o Oficial de Registros de Imóveis, emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da aquisição da propriedade imobiliária em nome do possuidor requerente.

A usucapião extrajudicial de imóvel, quando reconhecida, com base no artigo 20, §2º do Provimento n. 65 do CNJ, implica-se na abertura de nova matrícula para o imóvel usucapiendo, quando esta atinge apenas uma fração do bem imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, sendo essas encerradas ou receberem as averbações dos respectivos desfalques, dispensadas, a apuração da área remanescente.

No §5º do artigo 20 do provimento referido, a abertura da nova matrícula, deve conter, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Ressalta-se ainda que no procedimento extrajudicial da usucapião, os notários atestam o tempo de posse pela lavratura da ata notarial, já os registradores presidem o procedimento desde a prenotação até o deferimento ou não do registro, e os advogados redigem o pedido a ser encaminhado ao registrador e acompanha todo o trâmite, sendo assim essas figuras são indispensáveis. (RODRIGUES, FERREIRA, 2020).

Tem-se, assim, analisadas as formas de aquisição da propriedade imóvel e as principais formas de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro como requisito para desenvolvimento e conclusão do segundo capítulo que aborda o congestionamento do Poder Judiciário e procedimento de usucapião como instrumento extrajudicial capaz de evitar demandas judiciais.

2 ACESSO À JUSTIÇA E O DESCONGESTIONAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO

Este segundo capítulo estuda o acesso à justiça e a usucapião extrajudicial como instrumento capaz de contribuir para a redução do número de ações de usucapião que ingressam no Poder Judiciário visando a regularização da propriedade quando não possível de forma administrativa, finalizando com a delimitação do tema e resposta ao problema da pesquisa.

O acesso à justiça é um dos principais direitos que o cidadão possui, o qual deve ser garantido pelo Estado, não importando quais sejam as condições econômicas ou sociais de quem busca esse direito, de tal forma que é fundamental a assistência jurídica e a gratuidade da justiça para àqueles que não possuem condições suficientes para ingressar em juízo.

Trata-se de direito reconhecido no rol de diversos tratados internacionais, ratificados pelo Brasil e com aplicação imediata conforme o art. 5º §§ 1º e 2º da Constituição Federal. O acesso à justiça conforme Michele Farias de Sousa e Kelly Cristine de Campos Granda (2012), citando Mauro Cappelletti e Bryan Garth, significa:

A expressão "acesso à Justiça" é reconhecidamente de difícil definição, mas serve para determinar duas finalidades básicas do sistema jurídico - o sistema pelo qual as pessoas possam reivindicar seus direitos e/ou resolver litígios sob os auspícios do estado. Primeiro, o sistema deve ser igualmente acessível a todos; segundo, ele deve produzir resultados que sejam individuais e socialmente justos. (CAPPELLETTI; GARTH, 1988, P.8 aput SOUZA; GRANDA, 2012, p. 564)

De tal modo que, o art. 5º, XXXV da Constituição Federal elenca também que "A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito". Sendo assim, há a possibilidade de qualquer cidadão, sem distinção, recorrer à justiça diante de lesão ou ameaça a direito, quando este deve atuar para contribuir com uma sociedade mais justa e igualitária.

Segundo Oriana Piske (2010), ao longo dos anos, os Tribunais vêm sofrendo com uma administração mais lenta e congestionada, gerado por um maior número de direitos, como também pelo excesso de formalidades, o que ocasiona uma falta de confiança e grande insatisfação dos cidadãos. Há necessidade de uma reestruturação do sistema processual brasileiro, onde o Poder Judiciário deixe de ser de difícil compreensão e passe a garantir um acesso pleno a todos.

A necessidade de reestruturação do sistema processual brasileiro deve-se para que os processos possam ocorrer de maneira célere e efetivo, portanto, para que isto ocorra é de suma importância que outros métodos sejam aplicados, não apenas os convencionais, mas também como a desjudicialização, o qual transfere algumas atividades judiciais para outras partes, principalmente para os notários e registradores públicos.

Deisiane Regina Eleutério Rodrigues e Natalia Bonora Vidrih Ferreira (2020) citando Habermann Junior:

A desjudicialização é um fenômeno em evidência no Direito Brasileiro atualmente, pouco estudado pela doutrina, o qual consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, via de regra são de sua alçada, transferindo-as para os outros órgãos, dentre deles, especialmente, os notários e registradores públicos. (JUNIOR, 2016, p. 112 apud RODRIGUES; FERREIRA, 2020, p. 92)

Dessa forma, será abordada a questão da usucapião extrajudicial e sua contribuição na esfera extrajudicial para contribuir com o descongestionamento do Poder Judiciário, uma vez que o procedimento administrativo permite a realização fora da esfera judicial.

2.1 JURISDIÇÃO E FORMAS NÃO JUDICIAIS DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NA ATUALIDADE

É de notório conhecimento que as vias judiciais estão cada vez mais lentas e congestionadas, para tanto foi necessário criar meios de resolução as quais não as envolvam. A usucapião extrajudicial não foi pioneira nesse ramo, antes dela já havia sido possível resolver extrajudicialmente outros procedimentos, tais como o inventário, o divórcio, a partilha entre outros, de tal forma que são de suma importância estes institutos para a contribuição do descongestionamento jurídico.

A desjudicialização tem como objetivo principal a solução dos conflitos sem precisar levar ao sistema judicial, visando assim, a desburocratização do processo formal do direito, abrindo novas lacunas para que os procedimentos possam ser resolvidos de forma mais simples e que o meio utilizado seja mais acessível a toda população.

A ideia de descongestionar o Poder Judiciário é baseada em leis mais atuais e surgiram com a possibilidade de trazer para os cartórios um meio de ajudar a justiça, e em poucos meses o caso ser resolvido e o procedimento regularizado, como é o caso da usucapião extrajudicial, que além de diminuir a demanda judicial, tende a ser mais rápida e mais acessível, deixando a parte satisfeita e conseqüentemente favorecendo o reconhecimento da aquisição do imóvel.

Com a Lei 11.441/2007, o inventário e a partilha de bens também passaram a ser feitos extrajudicialmente. Este marco para a desjudicialização no Brasil trouxe questões relativas a um inventário extrajudicial por exemplo que pode ser resolvido em até 30 dias, conforme a complexidade, algo impossível quando de forma judicial. Traz uma vantagem para o cidadão por possibilitar a economia, celeridade e praticidade, simplificando a operacionalização do Direito das Sucessões, de forma que, após a entrega de toda a documentação exigida é agendada uma data para a lavratura da escritura pelo tabelião de notas, com a presença de todos os herdeiros e o respectivo Advogado assistente ou defensor público. (SOUSA, PIETRAFESA, 2020)

“Art. 1º Os arts. 982 e 983 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.” (NR)

“Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.”

Art. 3º A Lei nº 5.869, de 1973 – Código de Processo Civil, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.124-A:

“Art. 1.124-A. A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento.

§ 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis.

§ 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 3º A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.”

(BRASIL, 2007)

O divórcio e inventário extrajudiciais, permitiram aos maiores capazes, sem filhos menores, ou incapazes, com bens ou não, que se utilizassem dessa via de forma facultativa e célere para regularizar a situação do término da sociedade conjugal ou inventariar e repartir os bens deixados pelo *de cujus* (PINHO, PORTO, 2017). Outro exemplo é a usucapião, também de forma extrajudicial na forma como pode ser observada:

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), trazido pela Lei nº 11.977/09, permitiu aos detentores do título de legitimação de posse registrada, após cinco anos, a conversão em propriedade, pela modalidade de usucapião, sem a necessidade do processo judicial. Para áreas com mais de 250m, o prazo da conversão da posse em propriedade é estabelecido na legislação específica sobre usucapião. A doutrina batizou o instituto de usucapião administrativo. (PINHO, PORTO, 2017, p. 45)

De acordo com o art. 3º do Código de Processo Civil, a jurisdição que até pouco tempo era exclusiva do Poder Judiciário, passa a ser exercida por serventias extrajudiciais ou por câmaras comunitárias, centros ou mesmo conciliadores e mediadores extrajudiciais.

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.
§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.
§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.
§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.
(BRASIL, 2015)

Ainda recentemente foi implantado no Poder Judiciários os Centros de Medição e Conciliação, os quais se mostraram necessários para um bom desenvolvimento dos processos judiciais, que muitas vezes podem ser resolvidos por mediadores e conciliadores e não precisam serem levados a diante. Os conflitos de usucapião de bens imóveis também podem ser solucionados nestes centros, desde que haja o interesse de ambas as partes, e após a sua resolução ser levado a cartório para procedimento da ação extrajudicial.

Já no Estado do Rio Grande do Sul, com a Lei Estadual nº 14.794/2015, foi instituído o Centro de Conciliação e Mediação do Estado, o qual é integrado ao Sistema de Advocacia de Estado e traz novas possibilidades para a solução de

controvérsias administrativas ou judiciais que envolvam a Administração Pública Estadual. De maneira mais simples e menos custosa. Estes centros visam ampliar os canais de relacionamento com os cidadãos, proporcionando soluções mais adequadas e eficaz pela própria Administração Pública Estadual.

Art. 1º Esta Lei visa instituir a conciliação e a mediação como meios para a solução de controvérsias administrativas ou judiciais que envolvam a Administração Pública Estadual Direta ou Indireta. (LEI Nº 14.796/2015, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2015)

Segundo Marcelo Cabral (2012, p. 34) "O novo conceito de acesso à justiça impõe a atuação positiva do poder público e da sociedade para a oferta de um sistema eficaz de resolução de conflitos à população." Colocando assim, em evidência, os direitos fundamentais, para que o Estado venha a disponibilizar recursos e organizar procedimentos extrajudiciais, prestando assistência sempre que necessário e solucionando conflitos de litígios de forma mais rápida e prática.

Essa resolução de litígios, compreende duas categorias principais de processos ou modos de resolução, quais sejam, os processos heterônomos ou adjudicatórios e os processos autônomos ou consensuais. (CABRAL, 2012)

Entendem-se por mecanismos adjudicatórios aqueles nos quais a resolução do litígio é vinculativa e não deriva do mandato das partes, mas decorre da ordem jurídica: um terceiro neutro e imparcial tem legitimidade para impor uma decisão aos litigantes, situação típica das decisões judiciais e também das decisões arbitrais, embora estas tenham na sua base o consenso quanto à escolha do processo – convenção arbitral. (CABRAL, 2012, p. 36)

Já nos meios consensuais ou adjudicatórios as partes podem controlar o resultado e os termos do processo, ou seja, o terceiro neutro não pode decidir pelas partes, mas pode ajudá-las a construir uma solução.

A conciliação, é um dos meios mais utilizados para a resolução de conflitos na atualidade, muitas vezes sendo usada como forma de evitar a utilização da jurisdição. O conflito é resolvido por meio do consenso entre as partes litigantes com a ajuda do conciliador que exerce a função fundamental de ajudar às partes a chegarem em uma decisão final que seja satisfeita para ambos.

A mediação, diferentemente da conciliação, é usada quando as partes já possuem uma relação à qual está desgastada de modo que bloqueia uma solução para o impasse. Portanto o terceiro imparcial na negociação deve facilitar o diálogo,

acomodando o interesse de ambos para que possa resolver não somente o litígio mas também a relação, permitindo uma continuidade pacífica.

A Lei nº 13.140/2015 trouxe as possibilidades de atuação dos mediadores, sejam eles mediadores extrajudiciais ou judiciais e suas funções.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a mediação como meio de solução de controvérsias entre particulares e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública. Parágrafo único. Considera-se mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia. (BRASIL, 2015)

Já segundo Marcelo Cabral (2012), a arbitragem

Pode ser definida como uma instituição através da qual as pessoas naturais ou jurídicas submetem, mediante declaração de vontade, questões litigiosas atuais ou futuras que surjam em uma matéria de livre disposição à decisão de um ou de vários árbitros, vinculando-se a dita resolução, ou, ainda, como a submissão de um litígio de fato ou de direito, ou ambos, a um tribunal arbitral composto por uma ou mais pessoas, ao qual as partes atribuem o poder de emitir uma decisão vinculante. Nesse sistema, as partes obtêm uma solução para o conflito por meio da decisão de um terceiro - o árbitro - com caráter obrigatório e com exclusão da possibilidade de conhecimento do conflito pelos tribunais. (CABRAL, 2012, p. 54).

É oportuno mencionar que os conflitos solucionados extrajudicialmente, seja por conciliação, mediação ou arbitragem, possam prosseguir sem abarrotar o sistema judiciário, de modo que o cidadão que busca essa resolução tenha um processo mais célere e efetivo.

A usucapião extrajudicial seria mais uma alternativa, além de ser mais rápida e econômica, proporciona benefícios não apenas ao cidadão que irá utilizá-la, mas também ao Poder Judiciário, sendo que este não precisa mais se envolver e, assim, conseguirá diminuir a carga de processos, uma vez que para isso também já existe a mediação e a conciliação na esfera extrajudicial.

Portanto, quando houver um litígio que pode vir a dificultar a execução do processo extrajudicial, o interessado deve recorrer aos meios alternativos de conflitos, para que possa dar continuidade sem precisar envolver o Poder Judiciário e optar pela usucapião esfera extrajudicial, de modo que após a resolução destes conflitos o procedimento continue normalmente, tendo um resultado mais rápido.

Após a EC 45/2004 que inseriu o inciso LXXVIII no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, e que versa sobre a celeridade processual na seguinte forma: "A

todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantem a celeridade de sua tramitação." A efetividade da razoável duração do processo passa a ser um direito fundamental com garantia constitucional. Portanto o procedimento extrajudicial foi criado para uma maior celeridade em processos de usucapião, assim como, atender ao princípio da razoável duração do processo, uma vez que utiliza as serventias notariais e registrais, para agilizar, desburocratizar e aliviar o judiciário.

De tal forma, levando em consideração a duração razoável do processo, a eficiência da tutela jurisdicional também está garantida constitucionalmente, no inciso XXXV do artigo 5º da CF, da mesma forma que também será respeitado para casos de usucapião extrajudicial em que há lide para ser resolvida sem sacrificar a qualidade da decisão judicial.

Sendo assim, a utilização da usucapião extrajudicial é mais uma maneira de resolver conflitos com celeridade e eficácia, além de não abarrotar o sistema judiciário como pode ser observado:

A utilização dos meios alternativos também poderia retirar da justiça comum "casos pequenos", provocando sua elitização ao impedir o acesso ao juiz ordinário às classes mais débeis; frear o ativismo judicial, por retirar da apreciação do Poder Judiciário materiais de interesse coletivo, como as relações de consumo, evitando o poder de alteração da realidade social existente em uma decisão judicial. [CABRAL, 2012, p. 42]

Quando se fala de propriedade ou de posse é necessário lembrar que a legislação brasileira está tentando se adequar as necessidades atuais, permitindo mais agilidade, o Código de Processo Civil de 2015 apenas é mais uma prova disso, essas adequações são necessárias para ajudar a resolver o problema do tempo da prestação jurisdicional.

A solução de litígios por vias não judiciais é bem recepcionada, pois, na maioria das vezes, os litígios de forma geral, são por coisas de menor valor econômico, e não há necessidade de serem levadas ao tribunal, e sim, de serem solucionadas de maneira extrajudicial.

Para tanto, é necessário entender que num procedimento extrajudicial o registrador não terá papel de juiz e sim, de ajudar as partes a chegarem num consenso sobre o assunto que está gerando o litígio, para que então o procedimento de usucapião possa seguir sem mais problemas e ter o seu desejado fim.

2.2 ADERÊNCIA E EFICÁCIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE DESCONGESTIONAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO

Este subtítulo aborda a utilização do referido instrumento jurídico do ponto de vista de sua utilização efetiva em situações de fato, embora considerado de recente criação, porém, de considerável publicidade nos canais que abordam assuntos jurídicos.

A usucapião extrajudicial foi criada a partir da necessidade de disponibilizar a população mecanismos que dão a oportunidade da realização do direito por meio de instrumentos mais céleres, ágeis e acessíveis com menos custos econômicos e por meio de procedimentos extrajudiciais, oportunizando assim, com a mesma eficácia e objetivo, desonerar a carga de trabalho da jurisdição brasileira, pretendendo alcançar um instrumento moderno dos meios alternativos de resolução de conflitos. O intuito do legislador ao criar a previsão da usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil foi dar maior eficácia ao instituto, uma vez que ele se encontrava somente na Lei 11.977/2009.

Vale ressaltar que a utilização da via extrajudicial não é obrigatória, caso o interessado opte pelo ajuizamento da usucapião, este pode, sem prejuízo algum ingressar na esfera judicial. Bem como, apresenta o artigo 2º, §2º do Provimento n. 65 do CNJ “Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento no prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para a promoção da via extrajudicial”.

Como o exemplo das decisões jurisprudências a seguir citadas, por algum infortúnio não foi possível realizar a usucapião extrajudicial e o procedimento teve que ser levado a justiça para dar seguimento. É o que se constata nas decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIAO (BENS IMÓVEIS). PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL. FACULDADE DA PARTE. VIOLAÇÃO AO ART. 5º, XXXV, DA CF. I. O pedido de usucapião extrajudicial é uma faculdade ao possuidor que visa a adquirir o domínio sobre o imóvel, antes do aforamento da demanda judicial. Implementado pelo art. 1.071 do CPC, o procedimento visa a imprimir celeridade à obtenção do direito real perquirido, mormente em razão da supressão do procedimento especial até então previsto no CPC. II. Assim, sendo mera opção, não pode ser imposto como condição ao ajuizamento e/ou prosseguimento da ação, razão pela qual deve ser dado prosseguimento ao feito, sob pena de violação ao princípio do livre

acesso ao Poder Judiciário. Apelação cível provida. Unânime. (Apelação Cível, Nº 70084011683, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 07-10-2020)

Diante da apelação nº 70084011683, pode-se perceber que o pedido de usucapião extrajudicial é facultativo ao possuidor, sendo assim, este pode sem prejuízo algum levar o pedido a juízo, dando prosseguimento na ação para não violar o princípio do livre acesso ao Poder Judiciário.

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA DIRETA EM REQUERIMENTO DE USUCAPIAO ADMINISTRATIVO EMBASADO EM JUSTO TÍTULO. EXISTÊNCIA DE ORDENS DE INDISPONIBILIDADE AVERBADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DO PROCEDIMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA REGISTRAL MANTIDA. Em que pese o artigo 14 do Provimento 65 do CNJ preveja que a existência de ônus real ou de gravame na matrícula de imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião, no caso dos autos é, no mínimo, questionável a validade e eficácia do justo título que embasa o pleito do recorrente, fato que, à evidência, extrapola à análise do pleito sob a ótica exclusiva da lei registrária. Ademais, as averbações de indisponibilidade existentes na matrícula do imóvel podem ser entendidas como verdadeira impugnação judicial que inviabiliza o pedido de usucapião extrajudicial - conforme prevê o §10 do artigo 1.071 do CPC -, devendo o suscitado, querendo, buscar seu intento pela via judicial, com angularização plúrima da relação processual pela citação dos sujeitos passivos totais. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70083581926, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 06-08-2020)

Na apelação nº 70083581926, a impossibilidade de prosseguimento do procedimento na via extrajudicial não impede que ele seja requerido na via judicial a partir do art. 14 do Provimento n. 65 do CNJ, onde as averbações de indisponibilidades existentes na matrícula do imóvel se entendidas por verdadeiras levariam o processo a via judicial.

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIAO (BENS IMÓVEIS). EXTINÇÃO DO PROCESSO. VIA EXTRAJUDICIAL. A previsão da usucapião extrajudicial (art. 1.071 do CPC/2015) é apenas uma opção viabilizada ao interessado, não afastando o interesse processual à via judicial para reconhecimento da prescrição aquisitiva. Ausência de interesse processual afastada. Sentença desconstituída. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 70083802801, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 28-05-2020)

Já na apelação nº 70083802801, a usucapião extrajudicial é apenas uma opção ao interessado, não afastando o interesse processual à via judicial para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Para tanto, como o intuito é de descongestionar o sistema jurídico brasileiro Isadora Jullie Gomes Braga (2016) sugere que se busque a alternativa extrajudicial, visando a prévia resolução dos conflitos que uma vez solucionados, contribuem para o descongestionamento do judiciário, de tal forma não quer dizer que será substituído, nem reduzido seu poder, porém oferecendo as formas aliadas de solução de demandas, requerendo mais que apenas um ente para a tutela de seus direitos.

Porém mesmo com estes outros procedimentos extrajudiciais, tais como, o inventário, a partilha e o divórcio, na aplicação da usucapião houve dúvidas nas questões procedimentais, de modo que foi necessário criar o Provimento n. 65 para sanar e tentar uniformizar as lacunas que haviam sido criadas pelo art. 216-A do Código de Processo Civil e que dava a oportunidade de entendimento a cada notário e legislador de aplicar da forma que interpretava.

Deisiane Regina Eleutério Rodrigues e Natalia Bonora Vidrih Ferreira (2020, p. 93) explicam que "Por ser um procedimento novo no ordenamento jurídico, também havia uma falta de padronização do instituto, já que o tribunal de cada ente federativo adotava, por meio de seus provimentos, tramites diversos".

Conforme, Débora Cerutti:

[...]o Provimento nº 65 do CNJ contém detalhes dos atos que deverão ser praticados pelos profissionais das serventias extrajudiciais, bem como o conteúdo que deve ser observado nos atos e documentos, cuja prestação deste serviço contribuirá para a satisfação dos interesses e conflitos coletivos. (CERUTTI, 2019, p. 42)

De tal forma que Marcelo Lessa da Silva (2016) refere-se as serventias extrajudiciais como o *locus*, ou seja, o lugar adequado para proporcionar maior celeridade procedimental, além de custos mais reduzidos da máquina judiciária e maior acesso à justiça, o qual proporciona um atendimento mais acessível e de maior satisfação, pois possui um prazo razoável se comparado com a esfera judicial.

Rodrigues e Ferreira (2020) também explicam que a usucapião extrajudicial é mais rápida ao comparado com uma ação judicial, por não precisar ser levado ao Poder Judiciário, sendo assim o possuidor do imóvel pode tê-lo em questão de meses. Levando em conta o princípio da duração razoável do processo, a Emenda Constitucional n. 45 dispõe que a via extrajudicial para a usucapião seria a melhor escolha, pois é feita diretamente em cartório e não tramita no Poder Judiciário.

Ainda em concordância com o artigo 5º, LXXVIII, é assegurado a duração razoável do processo e os meios que garantem sua celeridade na tramitação. Acesso esse que a usucapião extrajudicial disponibiliza de maneira muito mais fácil levando em conta que o processo extrajudicial é mais enxuto, com prazos mais curtos e de maneira mais simples para o cumprimento dos atos e procedimentos.

Segundo Cândido Rangel Dinamarco, além da questão do tempo de duração do processo o custo elevado também influencia na busca de maneiras alternativas para a realização do litígio:

Ao lado da duração do processo, seu custo constitui outro óbice à plenitude do cumprimento da função pacificadora através dele. O processo civil tem se mostrado um instrumento caro, seja necessidade de antecipar custas ao Estado (os preparos), seja pelos honorários advocatícios, seja pelo custo às vezes bastante elevado das perícias. Tudo isso, como é perceptível à primeira vista concorre para estreitar o canal de acesso à justiça através do processo. (DINAMARCO, 2020, p. 48)

Pois quando o interessado resolve iniciar uma ação de usucapião, independente da modalidade envolvida, um dos maiores fatores envolvidos era a questão do custo, o qual é mais alto entrando na esfera judicial, pois com os honorários advocatícios, custas para a perícia de apuração da área do imóvel, taxas administrativas, e se a ação não for procedente, honorários de sucumbência e custas judiciais, caso não consiga comprovar sua hipossuficiência econômica, torna-se um processo oneroso onde o interessado muitas vezes acaba desistindo por conta dos gastos.

Na usucapião extrajudicial, esses gastos são reduzidos, arcando apenas com as despesas referentes ao patrocínio de seu causídico, uma vez que o procedimento exige que seja elaborado o pedido pelo interessado, e custos como a lavratura da ata notarial, a elaboração do mapa e memorial descritivo e emolumentos com o registro do imóvel.

Além da questão do tempo e dos custos a usucapião extrajudicial foi criada no intuito de descongestionar o Poder Judiciário, porém as dúvidas concernentes a este novo instrumento muitas vezes impedem o cidadão de buscá-lo. O provimento do Conselho Nacional de Justiça n. 65 de 2017, veio para contribuir nas questões processuais da usucapião extrajudicial, bem como detalhar as maneiras e formas que ele deve ser executado.

O art. 26 do Provimento n. 65 do CNJ, regulariza e padroniza o procedimento até que esta seja editada nos Estados e Distrito Federal uma legislação específica. Portanto serão adotadas as seguintes regras:

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I - no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II- no registro de imóveis, pelo procedimento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

(PROVIMENTO N. 65, CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017)

De tal forma, mesmo com o art. 26 do referido provimento, restaram algumas insuficiências legais acerca da efetividade do procedimento, tais como a gratuidade da justiça, que é um direito de todos os cidadãos e assegurado na Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso LXXIV. Portanto se comparado com a via judicial, o possuidor que não prover condições financeiras pode requerer o benefício da assistência judiciária gratuita e ter acesso gratuitamente a alguns documentos, ainda que o prazo não seja igual no procedimento extrajudicial, tal situação não ocorre na via desjudicializada, pois é o possuidor quem deve arcar com todos os custos.

Ainda vale ressaltar que, o art. 5º da CF garante os direitos fundamentais, portanto o seu inciso LXXIV não deve ser restrito apenas ao âmbito judicial e sim expandido ao extraprocessual também, para um maior alcance. (Cerutti, 2019)

Nesta linha, destaca-se ainda que mesmo criado administrativamente, se caso rejeitado o pedido pelo não preenchimento de todos os requisitos, o possuidor pode

ingressar com a ação de usucapião sem prejuízos, como declara o §9º do art. 1.071 do Código de Processo Civil de 2015.

Art. 216-A. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.
(Lei 6.015/73 Lei de Registros Públicos)

João Pedro Lamana Paiva explicando o art. 216-A, §10 da Lei 6.015/1973:

[...] tendo ocorrido à impugnação do pedido por qualquer dos titulares de direito, por algum ente público ou por algum terceiro interessado, os autos da usucapião extrajudicial será remetido, pelo registrador imobiliário ao juízo competente da comarca de situação do imóvel, cabendo ao requerente adequar a petição inicial às exigências do procedimento comum. (Paiva, 2016, p. 11)

Conforme Cerutti (2019, p. 51) "[...] o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado, por si só, não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos na matrícula do imóvel."

Desta forma, a usucapião extrajudicial, acaba se tornando a melhor escolha ao interessado, sendo que o procedimento é mais célere, com custos mais reduzidos e com maior acesso à justiça, bem como, a ação é mais rápida, uma vez que não precisa ingressar no Poder Judiciário e o processo extrajudicial é menor, de maneira que o interessado pode ter a propriedade do imóvel em questão de meses.

2.3 O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA ADVOCACIA, NOS TABELIONATOS E NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Destaca-se que a usucapião extrajudicial trouxe mudanças não somente no ordenamento jurídico, mas também na advocacia, nos tabelionatos e nos registros de imóveis. Sendo assim, é importante entender quais mudanças foram essas e o que se aplica realmente com o novo artigo do Código de Processo Civil.

A Lei nº 6.015/73, traz em seu art. 216-A, caput, que a usucapião pode ser reconhecida em via extrajudicial, sendo processado diretamente em cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel, a requerimento do

interessado, representado por um advogado, instruído com os documentos necessários para que possa ser realizado administrativamente. Ou seja, mesmo que extrajudicialmente a presença do advogado se faz necessária para que a parte consiga requerer a usucapião, independentemente de sua modalidade.

O interessado na usucapião extrajudicial deve estar representado por um Advogado no momento da apresentação ao registro, com documentos como a ata notarial, a planta e o memorial descritivo com assinatura do profissional habilitado e também dos titulares de direito real e de outros direitos averbados ou registrados na matrícula do imóvel usucapiendo. Bem como traz o artigo 2º da Minuta de Provimento sobre a Usucapião Extrajudicial de 2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 2º. O requerimento que trata o art. 1º deste provimento (ou resolução) será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu cônjuge ou companheiro, com as firmas reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II – planta e memorial descritivo assinados por profissionais legalmente habilitados, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião;

III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome:

a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver;

b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver;

c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

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

V – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida. (CNJ, MINUTA DE PROVIMENTO SOBRE USUCAPIÃO, 2016)

O reconhecimento extrajudicial da usucapião imobiliária beneficia a desjudicialização do procedimento, pois assim, os notários e registradores estão realizando os procedimentos, sem ser preciso ingressar no Poder Judiciário para requerer a usucapião extrajudicial. Ainda, João Pedro Lamana Paiva, reforça esta ideia:

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, apresentará o pedido ao registro de imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. (PAIVA, 2015, p. 1)

A representação deve ser comprovada no momento do requerimento, e deve conter poderes suficientes para a usucapião extrajudicial, por comprovação em instrumento público ou particular com firma reconhecida. Há questionamentos sobre a necessidade de um Advogado caso a usucapião não possua litígios, mas como afirma o artigo 216-A da Lei 6.015/73, o Advogado é requisito fundamental para a execução do procedimento.

A presença de um Advogado deve garantir maior efetividade ao procedimento, evitando pelo menos teoricamente, pequenas confusões procedimentais que podem levar a usucapião ao âmbito jurisdicional. Lamentavelmente a legislação deixou de mencionar a Defensoria Pública, mas a atuação da instituição também é possível em procedimentos extrajudiciais.

Pois após a entrada em vigência da Lei nº 1.060/50 a qual garantia normas jurídicas para a concessão de direitos aqueles que careciam de assistência jurídica gratuita, a Lei 13.105/2015, em seu artigo 98 a qual sobreveio a lei anterior, abrange ainda mais a hipossuficiência, demonstrando que a Defensoria Pública não é apenas um órgão para a prestação de assistência aos necessitados, mas também um órgão para validar as garantias constitucionais:

Art. 1º. Os poderes públicos federal e estadual, independem da colaboração que possam receber dos municípios e da Ordem dos Advogados do Brasil, - OAB, concederão assistência judiciária aos necessitados nos termos da presente Lei. (LEI Nº 7.510 DE 4 DE JULHO DE 1986)

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei. (BRASIL, 2015)

Mesmo que a legislação exige que o requerimento seja expresso para o reconhecimento e registro da usucapião, não exigindo qualquer justificativa detalhada de fato e de direito para um bom procedimento, inclusive pela exigência de Advogado

para ingressar com o requerimento, pede-se que o mesmo seja detalhado da espécie de usucapião que o requerente entenda como adequada, bem como, a descrição e relato do preenchimento dos requisitos materiais da modalidade de prescrição aquisitiva desejada, para demonstrar o suporte fático de norma jurídica de maneira clara, facilitando assim, o trabalho do Oficial e aumentando as chances de reconhecimento da usucapião.

O artigo 3º da Lei 8.935/94 traz a definição do Tabelião de Notas, ou notário como também é denominado “Notário ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são os profissionais de direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

Ainda expressa em seu artigo 4º sobre os serviços notariais e registrais prestados, os quais deverão ser de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendendo as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e onde ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

A função do Tabelião de Notas no procedimento estudado é a formalização jurídica da vontade das partes, produzindo o notário documento com forma legal e autenticidade, sendo rodeado de princípios norteadores de sua função. A atribuição dos serviços notariais, e que é de indispensável importância para o novo procedimento de usucapião extrajudicial, é a autenticidade dos fatos, mediante o instrumento público da ata notarial, também sendo responsável pela produção dos atos nos serviços notariais, em seu ofício na comarca em que lhe foi delegado a função pública (LOUREIRO, 2016).

Já nos incisos do artigo 6º da Lei 8.935/94, a competência do tabelião é delimitada e abrange a formalização jurídica da vontade entre as partes, a intervenção nos negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo e ainda autenticando fatos.

A ata notarial para fins de usucapião será feita pelo tabelião, mediante solicitação do possuidor que relata aquilo que sua percepção, seja ela, visual, auditiva e comprobatória, e transcreve em seu livro para que possa ser produzido os efeitos legais.

O Tabelião é um agente público e, além disso, um profissional jurídico, podendo realizar atos de jurisdição voluntária. Porém não pode dar termo aos conflitos de interesse, pois não tem a autorização do Poder Judiciário, mas no caso da usucapião extrajudicial em que não há conflito de interesses o Tabelião poderá realizar esta jurisdição.

Além disso na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 236, caput, está previsto que “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. Desta forma, vale salientar que os registradores e notários são considerados pessoas sem vinculação de maneira direta com o Estado, mas sim, peças fundamentais para o bom desenvolvimento de serviços extrajudiciais, sempre desempenhando de forma jurídica a orientação, conferência e validação de atos negociais de maneira transparente e segura.

Assim, pode-se ressaltar que ao Oficial de Registro de Imóveis compete a execução, em especial, do registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além de outros atos previstos no artigo 167 da Lei 6.015/73. De modo que na usucapião extrajudicial, caberá ao registrador de imóveis verificar e viabilizar o registro do direito de propriedade da prescrição aquisitiva, analisando documentos e confeccionando o título para registro.

O serviço registral de imóveis, exerce uma função de extrema relevância para o desenvolvimento econômico da sociedade, uma vez que o direito de propriedade pode servir como um mecanismo que torne publica a existência da propriedade com todas as características que deve conter.

Quando recebido pelo Oficial do Registro de Imóveis o pedido da usucapião extrajudicial, este deve ser imediatamente inscrito no protocolo, na prenotação, conforme os artigos 128 e 188 da Lei de Registros Públicos.

Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atenção às pessoas que nos atos figurarem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos.

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

(LEI DE REGISTROS PUBLICOS, LEI Nº6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973)

Segundo o art. 203 da Lei 6.015/73, caso a dúvida seja procedente, deve-se restituir os documentos à parte e dar a ciência da decisão, consignando este conteúdo da decisão no protocolo e cancelando a prenotação.

Para tanto é necessário ressaltar que caso a usucapião possua algum tipo de litígio ou que possa a vir ser impugnado o registrador deve seguir o que traz o artigo 18 do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça, traz que:

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação.

§1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o procedimento da usucapião. (PROVIMENTO N. 65, CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017)

Vale lembrar que o registrador não é por lei, agente público para decidir sobre os litígios, mas como operador do direito, é dotado de plena capacidade para analisar de maneira imparcial, técnica e jurídica, os requisitos legais para o reconhecimento extrajudicial da usucapião (TORRES, 2017).

O registrador deve, não somente esclarecer os envolvidos acerca do requerimento, mas também buscar a conciliação, nas eventuais complicações que vierem a seguir, pois os esclarecimentos poderão permitir que o problema se resolva na via extrajudicial, portanto, no momento em que o Código de Processo Civil elencou o artigo 1.071 trouxe não apenas a usucapião extrajudicial, mas também uma exigência com os registradores, onde estes devem estar mais próximos do cidadão e da sociedade, elucidando os problemas que podem ser encontrados na usucapião, sendo assim, mais uma maneira de manifestação do princípio da cooperação. (PINHO, PORTO, 2017)

Desta forma, fica reconhecido o importante papel que os advogados, notários e registradores possuem para o bom andamento do procedimento de usucapião extrajudicial, bem como, suas funções, as quais são de extrema necessidade para que o interessado consiga um resultado mais rápido e efetivo, sem precisar recorrer a via judicial.

Ressaltando ainda que para o bom funcionamento do procedimento os notários e registradores precisaram se adaptar às novas leis, sendo além de tudo,

instrumentadores do direito. Quanto aos advogados esses exercem um significativo papel para que o procedimento de usucapião seja aceito de forma extrajudicial, seja ele qual for.

CONCLUSÃO

Durante a pesquisa foi observada a usucapião extrajudicial como meio para ajudar o descongestionamento do Poder Judiciário a partir do artigo 216-A da Lei de Registro Públicos e ainda com o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. De modo que, ao final é possível perceber que realmente se o procedimento for usado de maneira eficaz pela maioria de requerentes de usucapião pode se tornar sim de grande valia para a questão previamente posta.

Como principais discussões e pontos analisados no decorrer do estudo a usucapião pode ser dividida em várias modalidades, sendo que todas podem ser requeridas de maneira extrajudicial em Cartórios de Registro de Imóveis, para tanto esse requerimento deve partir do interessado junto com um Advogado, para que após a lavratura da ata notarial, o pedido possa ser encaminhado para o registrador.

Portanto, quando houver conflitos de interesses na usucapião de bens imóveis, estes podem ser resolvidos a partir da mediação ou conciliação, de maneira que não precise ser judicializado o litígio e possa seguir, após ser resolvido, normalmente em cartório.

Da mesma forma, além de ter um procedimento mais célere e efetivo, a usucapião extrajudicial é também mais econômica, o que na esfera judicial não seria possível, levando muitas vezes o interessado a desistir por conta dos gastos. Porém, mesmo com todas as facilidades que a usucapião extrajudicial permite, se for necessário o ajuizamento de ação usucapião, o requerente deverá adequar a petição inicial as exigências do procedimento comum.

Ainda é necessário ressaltar o importante papel que os notários e registradores passaram a ter no pedido de usucapião, bem como os advogados, para que o requerente consiga alcançar os resultados pretendidos sem precisar recorrer a via judicial.

O que pode ser percebido durante as pesquisas é que a população em si não tem um conhecimento ainda sobre essa possibilidade, vindo assim, recorrer em juízo para a aquisição de propriedade quando se trata de usucapião. Em decorrência disto, e após entrar em contato com os Cartórios de Registro de Imóveis da região, os únicos que responderam foram os da cidade de Tucunduva e Tuparendi, onde em ambos foram executadas usucapiões extrajudiciais a mais de 5 anos.

Para tanto, é necessário buscar mais formas de conhecimento deste procedimento entre aqueles que necessitam, podendo assim, se tornar algo mais comum e corriqueiro, de modo que esse novo método de usucapião realmente possa atingir a finalidade que foi criado. Espera-se que, em questão de anos, o acesso à justiça se torne mais viável em procedimentos que realmente precisam ser levados ao judiciário e que procedimentos que já têm bases legais para serem usados de maneira extrajudicial possam seguir por essa linha, beneficiando assim não apenas o interessado, mas todo o acesso à justiça.

A hipótese proposta para o problema da pesquisa era se a usucapião extrajudicial de fato está sendo utilizada na comarca de Santa Rosa a ponto de reduzir o número de demandas judiciais de usucapião. Assim, é possível responder de forma afirmativa que não, pois falta conhecimento em geral desta modalidade, uma vez que os interessados nem saibam que podem requer de forma extrajudicial a usucapião.

REFERÊNCIAS

BARROS, Kawillians Goulart; RANGEL, Tauã Lima Verdan. A Defensoria Pública como agente de promoção e efetivação do acesso à justiça. Disponível em: <https://www.famesc.edu.br/biblioteca/pesquisa-producao-cientifica/DI%C3%81LOGO,%20ENSINO%20E%20DIREITO%20-%20V.%201.pdf#page=13>. Acesso em: 16 mai. 2021.

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

BRASIL, CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 jun. 2021.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõem sobre o Estatuto da Terra, e da outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 27 abr. 2021.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõem sobre os registros públicos, e da outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm. Acesso em: 18 jun. 2021.

_____. Lei nº 7.510, de 4 de julho de 1986. Dá nova redação a dispositivos da Lei nº 1.060, de 5 de fevereiro de 1950, com as alterações posteriores, que estabelece normas para a concessão de assistência judiciária aos necessitados. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1980-1988/L7510.htm#art1. Acesso em: 08 jun. 2021.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos Cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 16 mai. 2021.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 23 mai. 2021.

_____. Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm. Acesso em: 15 jun. 2021.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 24 mai. 2021.

_____. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13140.htm. Acesso em: 16 jun. 2021.

CABRAL, Marcelo. Os meios alternativos de resolução de conflitos: instrumentos de ampliação do acesso à justiça. Disponível em: https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/18756/marcelo_cabral.pdf. Acesso em: 09 mai. 2021.

CNJ, Corregedoria Nacional de Justiça. Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 17 jun. 2021.

_____. Minuta de Provimento sobre usucapião extrajudicial, 2016. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2016/07/ec1e95ba2c6aecf760c5697be977fe95.pdf>. Acesso em: 05 jun. 2021.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. Usucapião extrajudicial: uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. Monografia Graduação em Direito, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/SC, dez. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 20 nov. 2021.

JACOB, Sofia. Registro de Imóvel e Averbação: Quais as diferenças e qual a importância no mundo jurídico. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/75343/descubra-a-diferenca-entre-averbacao-e-registro-de-imoveis#:~:text=O%20Registro%20de%20Im%C3%B3veis%20%C3%A9,ao%20im%C3%B3vel%20ou%20seu%20propriet%C3%A1rio.&text=Tamb%C3%A9m%20necessita%20se%20realizar%20a,ou%20div%C3%B3rcio%20ou%20ainda%20invent%C3%A1rio>. Acesso em: 13 abr. 2021.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e pratica. 7.ed. São Paulo: Método, 2016.

MORAIS, Felipe Fish. A usucapião extrajudicial introduzida pela Lei n. 13.105 de 2015: entre a efetividade e a celeridade. Disponível em:

https://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/11670/Felipe_Fich_de_Moraes.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 18 mai. 2021.

OLIVEIRA, Samuel Dias. A usucapião extrajudicial e a desjudicialização no direito. Disponível em: <http://200.216.214.230/handle/123456789/264>. Acesso em: 16 mai. 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novas Perspectivas de Atos Notariais: Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 19 mai. 2021.

PEREIRA, Caio Mario da Silva Pereira. Instruções de direito civil: direitos reais. 27 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PIMENTEL, Muriérica Aparecida Rodrigues. Usucapião Extrajudicial no Código de Processo Civil: Vantagens e desvantagens aos procedimentos administrativos. Disponível em: <http://www.pensaracademico.unifacig.edu.br/index.php/repositoriottcc/article/view/1769>. Acesso em: 08 mai. 2021.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; MELLO, José Roberto Sotero de. A desjudicialização enquanto ferramenta de acesso à justiça no CPC/2015: a nova figura da usucapião por escritura pública. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista78/revista78.pdf. Acesso em: 12 mai. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Lei nº 14.794, de 2 de janeiro de 2015. Institui o Sistema Administrativo de Conciliação e Mediação e dá outras providências. Disponível em: <http://www.al.rs.gov.br/FileRepository/repLegisComp/Lei%20n%C2%BA%2014.794.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2021.

_____. Tribunal de Justiça. Apelação Cível, Nº 70083802801, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 28-05-2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70083802801&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 07 jun. 2021.

_____. Tribunal de Justiça. Apelação Cível, Nº 70084011683, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 07-10-2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70084011683&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em 07 jun. 2021.

_____. Tribunal de Justiça. Apelação Cível, Nº 70083581926, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em:

06-08-2020. Disponível em:

https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70083581926&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 07 jun. 2021.

RODRIGUES, Deisiane Regina Eleutério; FERREIRA, Natalia Bonora Vicrih. A viabilidade da usucapião extrajudicial para bens imóveis: mais um a escapar da judicialização. Revista Farol Faculdades Rolim de Moura, 2020. Disponível em: <http://www.revistafarol.com.br/index.php/farol/article/view/204> Acesso em: 28 abr. 2021.

SANTOS, Vanessa Neves. A viabilidade da usucapião extrajudicial para bens imóveis: mais um escapar da judicialização. v.10. n.10. Rolim de Moura: Revista Farol. Disponível em: <http://www.revistafarol.com.br/index.php/farol/article/view/204/187>. Acesso em: 05 mai. 2021.

SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. Registro de imóveis III: procedimentos especiais. 3 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

SILVA, Marcelo Lessa. Usucapião Extrajudicial: A contradição do silêncio como discordância. v.1. n.2. Curitiba: Revista de Cidadania e Acesso à Justiça, 2016. Disponível em: https://indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/1498/pdf_1. Acesso em: 15 mai. 2021.

SOUZA, Denisy Soares; PIETRAFESA, Pedro Araújo. Inventário e partilha judicial e extrajudicial: atividade cartorária como instrumento de colaboração a justiça celere e eficiente. Disponível em: <http://www.conhecer.org.br/enciclop/2020C/inventario.pdf> 12/05/2021. Acesso em: 10 mai. 2021.

TOLFO, Andreia Cadore; BRUCK, Leonei Lançanova. A atuação da Defensoria Pública na promoção do direito à justiça no Brasil. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/2540/2017>. Acesso em: 12 mai. 2021.

TORRES, Natália dos Santos. A usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil de 2015 e sua repercussão para o ordenamento jurídico brasileiro. Disponível em: <http://repositorio.asc.es.br/jspui/bitstream/123456789/926/1/MONOGRAFIA%20CD.pdf>. Acesso em: 12 mai. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: parte geral. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

_____. Sílvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 16 ed. ver., atual, e ampl. São Paulo: Atlas, 2016.

_____. Sílvio de Salvo, Direito Civil: sucessões. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. Usucapião Anotado. 5 ed. Leme/São Paulo: Anhanguera Editora Jurídica, 2016.

