

I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

CLÁUDIA FRANCO CORRÊA

ROBERTO SENISE LISBOA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina)

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul)

Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais)

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Cláudia Franco Corrêa; Roberto Senise Lisboa – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-068-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constituição, cidades e crise

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. I Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



O INSTITUTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: DESJUDICIALIZAÇÃO OU RISCO À SEGURANÇA JURÍDICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE?

THE EXTRAJUDICIAL USUCAPTION INSTITUTE: DEJUDICIALIZATION OR RISK TO THE LEGAL CERTAINTY OF THE RIGHT TO PROPERTY?

Reinaldo Caixeta Machado ¹
Nayra Cristina Tavares ²
Caio Vinicius Rodrigues Sella ³

Resumo

O presente trabalho tem como foco o instituto da usucapião extrajudicial, previsto pela Lei 11.977/2009 e regulamentado pelo Provimento 65 do CNJ, que trouxe os requisitos básicos para a sua instrumentalização. O tema-problema consubstancia-se em verificar se a usucapião extrajudicial, à luz do artigo 1.071 do CPC, é um caminho viável para a desjudicialização. A temática da usucapião extrajudicial foi abordada por meio de pesquisa qualitativa, teórico documental, com técnica dedutiva, por documentação indireta, elaborada através de fontes bibliográficas. Concluiu-se que a usucapião extrajudicial contribui para a desjudicialização no Brasil, sendo meio capaz de assegurar o direito de propriedade.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial, Desjudicialização, Direito de propriedade

Abstract/Resumen/Résumé

The present work focuses on the institute of extrajudicial usucaption, provided for by Law 11.977/2009 and regulated by Provision 65 of the CNJ, that brought the basic requirements for its instrumentalization. The problem-theme is based on verifying whether extrajudicial usucaption, based on Article 1071 of the CPC, is a viable path for dejudicialization. The theme of extrajudicial usucaption was approached through qualitative research, documentary theoretical, with deductive technique, by indirect documentation, elaborated through bibliographic sources. It was concluded that extrajudicial usucaption contributes to the dejudicialization in Brazil, being a means capable of ensuring the right to property.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicial usucaption, Dejudicialization, Property right

¹ Mestre Direito Ambiental (Dom Helder Câmara) Especialista en Derecho Ambiental frente al Cambio Climático y Agotamiento de los Recursos Naturales (Toledo – ES). Especializado em Direito Ambiental e Urbanístico. Professor

² Graduada em Direito pelo UNICERP. Pós-graduanda em Direito Penal e Processo Penal pelo Instituto Elpidio Donizetti. Tabela Substituta do Cartório 1º Ofício de Notas de Patrocínio.

³ Advogado. Especialista em Direito Civil pela Faculdade Milton Campos. Especialista em Docência com ênfase em Educação Jurídica pela Faculdade Arnaldo. Graduado em Direito pela Escola Superior Dom Helder Câmara.

INTRODUÇÃO

Em 2015, o Código de Processo Civil introduziu, por meio do artigo 1.071, as mudanças que viabilizaram a usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico nacional. As alterações trazidas pelo CPC, acabaram por inserir na Lei nº 6.015/1973 o artigo 216-A, que trata sobre a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, por intermédio da formalização de um processo conduzido diretamente no cartório de imóveis da comarca do imóvel usucapiendo.

Com isso, foram verificadas significativas mudanças no ordenamento jurídico brasileiro e que são representadas por uma importante inovação a respeito da possibilidade de aquisição de propriedade via usucapião, agora de forma administrativa.

Ainda que vise tornar mais célere e simples, por meio de procedimento administrativo, a usucapião extrajudicial tem uma formalidade a ser seguida, sendo conduzido pelo cartório e a figura do usucapiente, em conjunto com advogado, mediante a apresentação de um rol de documentos que comprovem a viabilidade jurídica do seu pleito. Assim, é de se esperar que haja um prazo razoável para adaptação dos cartórios, advogados e requentes à nova prática. Enquanto isso, entraves e dificuldades têm sido encontrados pelas partes para que o processo administrativo se efetive.

Esse é, portanto, o ponto nevrálgico da pesquisa, que visou refletir sobre os entraves que estão sendo identificados pelas partes envolvidas na usucapião extrajudicial. Trata-se de uma temática relativamente nova no Direito sendo que a sua operacionalização somente veio com a regulamentação pelo CNJ, no ano 2017, estabelecendo as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. O uso do instituto tem ainda causado certa retração nos atores envolvidos.

Além do processo de adaptação daqueles envolvidos nessa forma de processo, também é necessário conhecer a segurança jurídica que o procedimento oferece, vez que é uma forma de aquisição de propriedade, intimamente ligado ao princípio da utilidade social, sem a intenção de ferir o direito de propriedade.

Explica-se ainda que a possibilidade de realização de procedimentos pela via administrativa junto aos cartórios faz parte de um movimento de desjudicialização no Brasil. Esse movimento busca, para questões em que há consenso entre as partes, promover a solução por intermédios de órgãos diversos, com destaque para os cartórios. Com isso, demandas podem ser resolvidas fora da esfera direta do Poder do Judiciário, sendo solucionadas em outros âmbitos, de forma mais rápida, menos onerosa e eficiente.

Sendo assim, a problemática desta pesquisa tratou: a usucapião extrajudicial, à luz do artigo 1.071 do Código de Processo Civil (CPC), é um caminho viável para a desjudicialização da usucapião?

Foi objetivo geral identificar os entraves encontrados pelas partes envolvidas em relação à usucapião extrajudicial, conforme disposto no art. 1.071 do Código de Processo Civil (CPC).

Foram objetivos específicos: caracterizar a usucapião extrajudicial e a legislação que a regula; identificar os requisitos necessários para a usucapião extrajudicial; avaliar se este procedimento possui vulnerabilidades quanto à segurança jurídica.

A temática da usucapião extrajudicial foi abordada a partir do método dedutivo, por meio de pesquisa descritiva, utilizando-se de material bibliográfico e jurisprudencial.

Como referencial teórico utilizou-se o Provimento nº 65/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ) que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial junto aos cartórios.

Para cumprir esses propósitos, a pesquisa foi dividida em quatro etapas. A primeira tratou da contextualização histórica fundiária no Brasil com foco no surgimento do instituto da usucapião, seu conceito e legislação. Na segunda etapa foi tratada a usucapião extrajudicial, conforme disposto no art. 1.071 do CPC. Na terceira etapa foram explorados três eixos que buscaram identificar os entraves à usucapião extrajudicial: sob o ponto de vista dos envolvidos; os fatores adversos para sua efetivação; e finalmente a correlação entre desburocratização e segurança jurídica do ato. Na última etapa foram tratadas as proposições e atualidades sobre a usucapião extrajudicial.

1 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA FUNDIÁRIA NO BRASIL

Os institutos jurídicos da posse e propriedade são discutidos desde os primórdios da história, quando a sede pelo domínio de territórios levou a humanidade à guerras por diversas vezes.

Um olhar cuidadoso e específico sobre a história nacional remete imediatamente às Grandes Navegações, entre os séculos XV e o início do século XVII, quando portugueses e espanhóis exploravam intensamente o globo terrestre em busca de novos territórios para explorar (MONTEIRO, 2001. p. 193).

Em 22 de abril de 1500, a frota portuguesa liderada por Pedro Álvares Cabral, desembarcou sua caravela no território, que chamaram de Ilha de Vera Cruz. A terra nova era habitada pelos nativos, os quais foram chamados de índios, sendo explorada por eles para plantio e produção de alimentos. Não demorou para que os portugueses conquistassem as terras descobertas.

Nos idos do ano 1530, com a vinda da Coroa Portuguesa para o Brasil, começou a ser introduzido no território o instituto jurídico de sesmarias, que normatizava a distribuição de grandes sortes de terras que seriam destinadas à produção agrícola. O parceiro sesmeiro, aquele que era titular da sesmaria no Brasil, tinha a obrigação de iniciar a produção dentro de um prazo pré-estabelecido, com ocupação da cultura da cana-de-açúcar, sob pena de ter o direito de posse da sesmaria cassado pela Coroa.

Enquanto em Portugal a posse da terra pela sesmaria era temporária, no Brasil acabou sendo caracterizada pela perpetuação da propriedade, desde que estivesse ligada ao povoamento e ao uso produtivo da terra. Em função da propriedade perpétua, os institutos da herança, doação e compra de terras de sesmarias acabou avançando no país, condição que levou à existência de áreas de tamanhos imensuráveis ou com divisas não-definidas, situação esta que gerou inúmeros conflitos para definição dos limites e da posse das áreas, problemas que persistem até mesmo nos dias atuais.

O regime das sesmarias vigorou no Brasil até 1833, quando a Resolução 76 findou esse regime de apropriação de áreas. Desde então, a posse passou a campear livremente no Brasil, condição que se estendeu até a promulgação da Lei nº 601/1850, também chamada de “Lei das Terras”. Trata-se da primeira legislação abordando a temática da propriedade privada no Brasil, reconhecendo as sesmarias existentes, por meio da confirmação do regime de posse, bem como estabelecendo, desde então, que a única forma de obtenção de terras seria por meio da compra.

Essa propriedade, ainda que perpétua, não poderia ser mantida sem que sua finalidade pautada na moradia e produção fosse cumprida. A finalidade da propriedade inevitavelmente desagua na função social da propriedade, um dos princípios que fomentam o instituto da usucapião, sendo a base de vários princípios de Direito Agrário ou de Direito Urbanístico.

2 O INSTITUTO JURÍDICO DA USUCAPIÃO

No Brasil, a usucapião foi formalmente reconhecida com o advento do Código Civil de 1916, que trouxe em seu art. 530 as hipóteses de aquisição da propriedade através da posse contínua. Desde então, a legislação sobre o instituto vem evoluindo, possibilitando regularizar a posse e o direito de propriedade daqueles que ocupam a terra de forma pacífica e produtiva.

As mudanças trazidas no Livro Complementar, na Parte Especial do Código, entre as disposições Finais e Transitórias do CPC, inseriram através da Lei nº 6.015/1973 o artigo 216-A, cujo *caput* trata da admissão e possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, por intermédio de um processo conduzido diretamente no cartório de imóveis da

comarca do imóvel usucapiendo, mesmo que seu registro esteja em outra circunscrição.

A Lei de Registros Públicos, datada de 1973, sofreu alterações relacionadas à usucapião. Em 2009, foi criada a usucapião extrajudicial, por meio da Lei nº 11.977/2009, que relacionava-se à regularização fundiária de interesse social; além disso, a legislação de 1973 também sofreu mudanças com a edição da Lei nº 12.424/2011, que dispôs, dentre outras matérias, sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos. Em 2015, o “Novo Código de Processo Civil” introduziu, por meio do artigo 1.071, as mudanças que consolidaram a usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico nacional.

Entre o período de 2015 até 2017, a aplicação deste instituto restou prejudicada, carecendo-lhe de critérios claros para a sua efetivação.

A necessária instrumentalização do usucapião somente se deu em 14 de dezembro de 2017, quando o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) estabeleceu os parâmetros objetivos para a usucapião extrajudicial, por meio do Provimento 65. Com isso, essa forma de usucapião foi regulamentada para ser realizada em cartórios, com a expectativa de um resultado final mais eficiente.

A propósito do tema, a usucapião é o instituto jurídico para adquirir uma propriedade, por meio da posse prolongada e ininterrupta, por um prazo fixado em lei. Nela, o tempo é elemento capaz de estabelecer ou extinguir o direito.

Conforme prazos estabelecidos em lei, a usucapião está ligada à posse, em detrimento daquele que mesmo tendo o domínio, abandonou o imóvel, permitindo que outro indivíduo o ocupasse e desse uma função social mais relevante (SARMENTO, 2013, p. 51).

Neste mesmo sentido,

A usucapião é regulada no direito das coisas; é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei (GONÇALVES, 2017, p. 273).

A usucapião está prevista na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil Brasileiro de 2002. No texto constitucional, a matéria é versada no art. 183, pertencente ao Capítulo II – Da política urbana, expondo que:

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

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988).

No caput do referido artigo, que possui idêntica redação do art. 1.240 do Código Civil de 2002, encontram-se estabelecidos elementos básicos para a usucapião especial urbana, como a posse por meio da ocupação ininterrupta e pacífica, e o tempo, que deve ser de, no mínimo, cinco anos. Além disso, o indivíduo não pode possuir outro imóvel, seja rural ou urbano. É possível perceber, também, que a usucapião é conferida apenas uma única vez ao indivíduo; e imóveis públicos não estão sujeitos a esse instituto.

No que se refere às demais hipóteses de usucapião previstas no Código Civil de 2002, a doutrina brasileira buscou aplicar terminologias às prescrições aquisitivas de propriedade.

A usucapião extraordinária, está prescrita no art. 1.238 do Código Civil de 2002 que traz elementos básicos, como o prazo de posse, que é de 15 anos, ausência de interrupção ou oposição e a desnecessidade de título ou boa fé. Já o art. 1.239 do Código Civil de 2002, que possui a mesma redação do art. 191 da Constituição Federal de 1988 esclarece que para imóveis rurais com tamanho inferior a 50 hectares, desde que produtivos e de moradia da família, o prazo de posse será de 5 anos. Neste caso a nomenclatura utilizada é de usucapião ordinária rural.

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

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

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).

Vale salientar ainda que além das hipóteses mencionadas acima, ainda existem a usucapião ordinária, expressa no art. 1.242 do Código Civil de 2002, a usucapião familiar, descrita no art. 1.240-A, a usucapião de bem móvel do art. 1.260, a usucapião coletiva prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade, dentre outras.

Importante complementar ainda que, segundo explica Gonçalves (2017, p. 273), existem proibições à usucapião: entre conjugues; na constância do casamento; entre ascendentes e descendentes; durante o poder familiar e contra absolutamente incapazes. Seu reconhecimento pode ocorrer por meio judicial em defesa de ação reipersecutória ou por procedimentos administrativos (BOCZAR E ASSUMPCÃO, 2018, p. 151).

A usucapião está fundamentada no princípio da utilidade social, sem a intenção de ferir o direito de propriedade. Por essa razão, é observada essencialmente a sua função social muito diretamente relacionada ao Princípio da Justiça Social.

2.1 Usucapião Extrajudicial

A usucapião extrajudicial também é uma forma de prescrição aquisitiva da propriedade, mas é uma nova forma de regularização da posse, voltada exclusivamente para imóveis, com a finalidade de desjudicializar o procedimento, conforme Reforma do Judiciário preconizada no país desde idos de 2004¹.

É considerada por Brandelli (2016, p. 324), como um procedimento importante, para os casos em que não há litígio para reconhecimento da aquisição do direito real imobiliário.

Consoante ao que foi dito, é de conhecimento que a Lei nº 6.015/73, sobre os Registros Públicos, não previa tal forma de aquisição de propriedade. Contudo, nas alterações ocorridas na última década e, finalmente, com a vigência do novo CPC/2015 aditivado pelo Provimento 65 do CNJ, a regularização da usucapião pode ser feita em cartório de imóveis da comarca do imóvel usucapiendo.

O artigo 216-A, *caput*, inserido na Lei nº 13.465/2017, que trata da Regularização Fundiária, pelo art. 1.071 do CPC/2015, admite a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, por intermédio de um processo conduzido diretamente nos cartórios de imóveis da comarca do imóvel usucapiendo, mesmo que seu registro esteja em outra circunscrição:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...] (BRASIL, 2017).

Mas foi em 2017, que o CNJ estabeleceu, por meio do Provimento 65, os parâmetros para a usucapião extrajudicial. Para Boczar e Assumpção (2018, p. 47), esse provimento trouxe um roteiro prático para as peças e instrumentos necessários à efetivação da usucapião extrajudicial, de forma que tenha eficácia em face de terceiros, além de consolidar o entendimento sobre a questão.

Além disso, de acordo com a Associação dos Notários e Registrados do Brasil (2018), “tal prática tornará mais célere o processo, cuja tramitação judicial para os casos menos complexos chega a 3 anos. Trata-se de uma medida simples, cujos reflexos positivos por todo o país, não devem ser subestimados”.

¹ Tratou-se de um movimento que promoveu mudanças na estrutura do Poder Judiciário, a partir da promulgação da Emenda Constitucional n.º 45, de 08 de dezembro de 2004. Abordou, essencialmente, as modificações estruturais, que afetaram a composição dos tribunais judiciais, as regras direcionadas aos membros da magistratura, a criação de um novo órgão dentro do Poder Judiciário, entre outras (HERTEL, 2005).

Dessa forma, a usucapião extrajudicial, ainda que realizada pela via administrativa e sob o comando do cartório, deve seguir um rigor jurídico, que garanta a apresentação da documentação que comprove os fatos requeridos, como o prazo de ocupação e a mansidão da posse, dentre outros critérios.

A possibilidade de reconhecimento dessa forma de usucapião está restrita a imóveis, podendo ser solicitada por pessoa física ou jurídica, com restrição ao espólio, que não pode requerer esta modalidade de usucapião. O requerimento de usucapião para outros entes deverá seguir a via jurisdicional.

Lobo e Orlandi (2016, p. 02) destacam que na usucapião extrajudicial o imóvel pode ser rural ou urbano, sem haver restrição legal quanto à situação do bem ou dimensão.

Outra característica da usucapião extrajudicial está na mudança que o Provimento 65/2017 do CNJ trouxe. O art. 216-A, IV, 2º da Lei nº6.015/1973, Lei de Registro Público, previa que para proceder a essa modalidade de usucapião, o requerente deveria ter a concordância expressa do proprietário do imóvel constante na matrícula do imóvel; de todos os confrontantes; e das instituições financeiras. O silêncio era tido como discordância.

Contudo, nem sempre era possível localizar todos os envolvidos e coletar os termos de concordância, condição que impossibilitava, na prática, a disseminação da usucapião extrajudicial, conforme matéria versada pela Associação dos Notários e Registrados do Brasil (2018):

No entanto, nove anos após sua primeira previsão legal, tal procedimento ainda não possuía efetividade. Até porque o CPC exigia, para resolver os casos nos Registros de Imóveis, que constasse concordância expressa do proprietário com nome na matrícula do imóvel, de todos os vizinhos e das instituições financeiras, na hipótese de os imóveis vizinhos serem financiados. De acordo com a lei, o silêncio era interpretado como discordância ao procedimento. Ora, pedidos de usucapião costumam ser feitos muito tempo depois da ocupação e é muito raro encontrar quem conheça os proprietários que constam das matrículas (Associação dos Notários e Registrados do Brasil, 2018).

Dando cabo ao assunto, a Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária e outros assuntos, estabeleceu que caso o indivíduo requerente da usucapião extrajudicial não tenha a concordância prévia do titular do imóvel, o cartório procederá a intimação, por meio de editais em jornais de grande circulação. Doravante o silêncio das partes passou a ser considerado como anuência, conforme art. 46, parágrafo 2º. Com isso, e desde que cumpridos os demais requisitos, o cartório estará autorizado a proceder a abertura de nova matrícula para o imóvel.

Art. 46. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

(...)

§ 2º - As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro (BRASIL, 2017).

O CNJ, por meio do Provimento 65, estabeleceu os requisitos necessários à solicitação da usucapião extrajudicial. Deve constar pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, sendo solicitado por pessoa física ou jurídica, representado por advogado ou defensor público, para os casos de pessoas necessitadas. Além disso, devem ser cumpridos os requisitos do art. 319 do CPC, sendo:

(1) indicação da modalidade da usucapião, se extraordinário, ordinário, rural ou especial urbana; (2) especificação da origem e características da posse; (3) informação da existência de benfeitorias, edificação e o número da matrícula ou transcrição do imóvel; e (4) valor atribuído ao bem usucapiendo (CNJ, 2017).

O procedimento extrajudicial exige um conjunto de documentos, conforme previsão extraída do art. 216-A, *caput*.

- a) Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- b) Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelo titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- c) Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, para atestar que a posse é mansa e pacífica;
- d) 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 (BRASIL, 2017).

Destaca-se que a via extrajudicial é uma nova opção para o usucapiante. Assim, a via judicial continua em vigor, bem como torna-se a única via existente para aqueles que tiveram o pedido de usucapião extrajudicial negado.

2.1.1 OS ENVOLVIDOS NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Diversos são os agentes envolvidos na usucapião extrajudicial, com destaque para o

requerente, o advogado, parte obrigatória no acompanhamento ao requerente e a serventia.

Requerentes

O interessado na usucapião extrajudicial é quem deve requerer o processo administrativo que visa alcançar o registro da usucapião extrajudicial. O requerente é a pessoa que tem a posse do imóvel, direta, quando a própria pessoa ocupa o imóvel; ou, indireta quando a aluga ou cede seu uso a terceiro através de aluguel ou comodato. Para isso, precisa atender aos requisitos legais e demonstrar não haver litígio sobre sua posse. A escolha pela via judicial também pode ocorrer, ainda que não haja litígios entre as partes.

Independentemente de ser extrajudicial o requerente deve ser assistido por advogado, em virtude da complexidade do ato, pois, embora seja o requerente quem fornecerá os documentos para a usucapião, é o advogado a pessoa competente para ordenar a documentação e enquadrar a usucapião de fato à de direito. Além disso, cabe ao requerente a reunião dos documentos necessários para suportar o ato invocado, bem como as certidões negativas de distribuição, o que assegura a posse pacífica.

O Provimento n. 65 do CNJ exemplifica uma grande quantidade de documentos a serem fornecidos para provar e fundamentar a usucapião, de forma a demonstrarem a origem, a continuidade, a natureza ou o tempo de posse, o rol não é taxativo, pois o mundo das provas é vasto, entretanto determinou a obrigatoriedade de uma ata notarial. A ata notarial existe no ordenamento jurídico desde a Lei 8.935/94 e ganhou uma enorme força probante com o atual Código de Processo Civil, uma vez que é feita através do Cartório de Notas, cujo titular e prepostos têm fé pública. Para fins de usucapião extrajudicial a ata serve para constar em documento público as declarações do requerente e colheita de depoimento das testemunhas, podendo ser feita em diligência com a ida do titular ou seu preposto até o local do imóvel, constar fotos do imóvel, oitivas de vizinhos e tudo aquilo que o advogado, requerente e ou o cartorário entenderem que seja necessário.

Essa opção extrajudicial vem como uma alternativa mais rápida e eficiente para a usucapião consensual, o que nas palavras de Silva (2018), “deixa de exigir a via judicial para a busca da regularização da propriedade do imóvel. Com essa nova modalidade, o legislador brasileiro buscou a desburocratização da usucapião que anteriormente só era possível por meio de um processo judicial”.

A desburocratização também leva à realização mais célere do procedimento. Enquanto o processo judicial de usucapião pode demorar anos, na usucapião extrajudicial esse prazo é, em média, de 120 dias, o que por si já evidencia suas vantagens.

O novo instrumento (usucapião extrajudicial) tem a característica diferencial da celeridade, pois se estima uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do artigo 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registro Públicos [...] (STRAZZI, 2018, p. 01).

Entretanto, há pontos de vista divergentes em relação a essa eventual celeridade. O novo Código de Processo Civil, sem dúvida, fora elaborado tendo como um de seus principais objetivos, a solução de um problema histórico do direito brasileiro, qual seja: a morosidade excessiva dos procedimentos encaminhados ao juízo. Muitos trabalhos acadêmicos e pesquisas publicadas demonstram o claro descontentamento da sociedade com a prestação jurisdicional, que além de onerosa demonstra-se demasiado lenta.

Advogado

A usucapião, ainda que extrajudicial, exige a participação de um advogado como representante obrigatório do requerente, em virtude da complexidade administrativa do ato. Tartuce (2015, p. 311) confirma essa questão: “o pedido de usucapião deve ser feito pelo interessado, devidamente representado por advogado, o que é obrigatório”.

Conforme consta no texto constitucional de 1988, em seu artigo 133, o advogado é indispensável a administração da justiça, é o profissional competente para permitir que o cidadão alcance e acesse à justiça. Em geral a figura do advogado é ligada a esfera dos tribunais, mas sua ação estende-se também à esfera administrativa, à conciliação e esse procedimento, juntamente com outras ações de desburocratização, tais como inventário e divórcio extrajudiciais, exigem a assistência do operador do Direito, para segurança dos negócios jurídicos, em razão da existência de termos e linguagem própria das ciências jurídicas, necessidade de adequação dos fatos à lei.

Cabe ao advogado a orientação ao requerente sobre a usucapião extrajudicial, sobre a documentação necessária, bem como o pré-exame dos documentos reunidos, para apurar se existem inconsistências ou se fere a algum princípio legal, evitando-se devolutivas que possam prolongar o procedimento. Cabe ao profissional a elaboração da petição, de forma a trazer os fatos do caso de forma clara, adequando-a a modalidade de usucapião para maior compreensão do registrador.

Sendo uma atividade exclusiva do advogado, acompanhar o requerente no requerimento da usucapião extrajudicial, gera honorários profissionais, que segundo a Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Minas Gerais (2015), é de 20% do valor do imóvel usucapiendo ou, no mínimo, R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

A tendência de desjudicialização tem criado um novo mercado de trabalho para o advogado, condição que se repete com a usucapião extrajudicial. Além da exigência desse profissional no decorrer do processo administrativo, a via extrajudicial costuma ser mais célere e eficiente, condição que tende à solução mais rápida da lide.

A capacitação necessária para compreender esse novo instituto, bem como para atuar no segmento tem sido um diferencial, já que mesmo ocorrendo em ambiente administrativo, existe uma formalidade a ser seguida, com a finalidade de preservar a legalidade do ato, bem como evitar que qualquer indivíduo, sem preencher os requisitos necessários, pleiteie o direito à propriedade via usucapião extrajudicial, uma aventura a ser rechaçada de forma a evitar que abusos sejam cometidos enaltecendo a boa-fé que deve sempre orbitar no envoltório do ato.

Serventias

Para as serventias, a usucapião extrajudicial trouxe uma nova modalidade de serviços, tal qual ocorreu anteriormente com os inventários e divórcios consensuais. Contudo, existem normas a serem seguidas, sem as quais não há consumação da usucapião, isto porque a segurança jurídica não pode ser flexibilizada.

A possibilidade extrajudicial da usucapião fez com que a responsabilidade pela condução do processo administrativo e autoridade, seja do oficial do registro de imóveis (SILVA, 2018).

O procedimento se dá em dois cartórios, no Cartório de Notas e também no Cartório de Registro de Imóveis. Ambas serventias – Notas e Registro - para fins de competência em processar a usucapião extrajudicial, serão aquelas em que está localizado o imóvel usucapiendo, ou pelo menos, sua maior parte. Trata-se portanto de uma competência definida peço fator locacional.

Cabe ao cartório de notas lavrar a ata notarial, atestando o tempo de posse do requerente e antecessor, conforme cada caso, bem como anexar os documentos apresentados pelos requerentes e mais aqueles previstos nas Leis nº 6.015/1973 e nº 13.105/2015.

Neste momento serão analisados: petição firmada por advogado constituído para o ato através de procuração, em que constará os dados do requerente, dados do imóvel usucapiendo, os fatos constituindo a forma de obtenção da posse, e a modalidade de usucapião pretendida.

A petição em questão deverá ser instruída com a planta e memorial descritivo feito por engenheiro, documentos que evidenciem a posse mansa, pacífica e ininterrupta e o tempo determinado em lei para enquadramento na modalidade de usucapião ensejada, o que pode ser comprovado por contrato de compra e venda, lançamento no imposto de renda, notas fiscais de materiais de construção, contas de energia, água e esgoto, sendo que, quanto mais robusta a

prova, maior a facilidade de reconhecimento do direito.

Ao receber os documentos, o cartório fará uma prenotação para garantia do bem, evitando assim que recaiam gravames sobre o mesmo e fará um exame preliminar que visa garantir que o processo administrativo caminhe mais rapidamente.

A serventia dará então ciência à União, Estados e Municípios, por meio de oficial de justiça ou via postal, com aviso de recebimento, para se manifestarem num prazo de 15 dias, acerca do assunto. Os confrontantes também serão notificados, para se manifestarem também em 15 dias. Finalizados os prazos, sem pendências, e estando em ordem a documentação, o cartório de imóveis promoverá o registro do imóvel usucapiendo, com abertura de matrícula.

Caso hajam divergências no processo, a serventia poderá realizar as diligências que julgar cabíveis, com o fulcro em elucidar esses aspectos, conforme previsto no art. 216-A, § 5º, da Lei de Registros Públicos.

Citam-se algumas situações que podem culminar nessas diligências:

A título de exemplo, podem ser citadas as hipóteses em que há dúvidas de que o bem é público ou particular. Mencione-se ainda, a ilustrar, a divergência quanto ao preenchimento dos requisitos de uma ou outra modalidade de usucapião [...] (TARTUCE, 2015, p. 312).

Ao final das diligências, prevê o art. 17, §2º, do Provimento 65/2017 da CNJ², que se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido de usucapião extrajudicial. Em suma, este órgão extrajudicial passa a atuar como juiz de fato para a apreciação da usucapião, o que representa uma grande evolução na atuação dos Cartórios. Trata-se de significativo avanço no Direito de Propriedade que se presta a atender graves problemas fundiários no Brasil.

A esta altura, convém salientar que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião, conforme o novo art. 216-A, § 9º, da Lei de Registros Públicos, confirmação de que as vias judiciais e extrajudiciais são totalmente independentes e facultativas. Eventualmente, um pedido extrajudicial rejeitado em um primeiro momento pode ser aceito perante o Poder Judiciário.

Por fim, se houver impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, caberá ao oficial de registro de imóveis remeter ao juízo competente, os autos do processo, cabendo ao requerente, promover a emenda à petição inicial, para adequá-la ao procedimento comum. Essa é uma situação em que haverá a conversão da via extrajudicial

² Art. 17, §2º do Provimento 65/2017 da CNJ “Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, vem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada (CNJ, 2017).

para a judicial, seguindo a ação correspondente o rito comum. Essa situação representa o esgotamento da seara administrativa.

Assim, a serventia recebe os documentos, conduz o processo administrativo, realiza diligências para esclarecimento de pontos obscuros, se necessário, ou promove a usucapião extrajudicial. Com efeito, observa-se que existem inúmeros procedimentos a serem realizados, tanto nas situações em que haja deferimento do pedido, quanto naquelas em que há negativa, sendo essa imprescindível a justificativa. Todo esse contexto exige conhecimento profundo por parte do oficial de justiça que bem deve conduzir o processo, sempre estabelecimento um padrão de atuação, a fim de se evitar a desuniformização.

O ponto traz à baila que,

A decisão do registrador pressupõe a qualificação, atividade administrativa vinculada privativa de profissional do direito em que são examinados os títulos apresentados a registros e verificado o preenchimento dos requisitos legais do ato registral. No procedimento de usucapião extrajudicial, se a qualificação for positiva, o oficial procederá ao registro da aquisição do direito real na matrícula. Se o imóvel não for matriculado, efetuará a abertura da matrícula e o registro, seu primeiro ato. Se negativa, terá de fundamentar a decisão, indicando quais dos requisitos legais não foi atendido. A decisão que negar o pedido administrativo não obsta o ingresso com ação judicial de usucapião (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

Por fim, registra-se que a realização da usucapião extrajudicial também gera custos junto aos cartórios, seja de notas, para lavratura da ata notarial, seja no de imóveis, para condução do processo em si e devem seguir tabelas de preços de serviços cartoriais.

2.1.2 A Ata Notarial

A Ata Notarial lavrada pelo tabelião ou por seu substituto, consiste na comprovação oficial, escrita e com fé pública, afim de constatar a realidade ou verdade de um fato que ele vê, ouve ou percebe por seus sentidos, podendo, inclusive, ser lavrada com certas características de interdisciplinaridade como é o caso de peritos e profissionais de outras áreas. A fé pública dotada pelo tabelião sintetiza que o documento possui presunção relativa de regularidade e veracidade dos fatos.

Através do requerimento ou solicitação de uma pessoa com interesse legítimo, o notário utiliza alguns requisitos para a lavratura da ata notarial. Assim, a ata tem que ser de forma narrativa, clara, objetiva além de diferenciar o que é constatado pela sua fé pública e o que é informado pela parte interessada ou terceiros, sem omitir opinião própria, juízo de valor ou conclusão, a fim de garantir a isenção, validade e eficácia do instrumento.

Existem outros requisitos essenciais para lavratura das atas notarias, são eles: redação em língua nacional, data e local da lavratura da ata, menção de ter sido lida para as partes e assinatura, pelo menos, do tabelião de notas ou preposto autorizado.

Pode-se afirmar que a finalidade da ata notarial é de instituir uma prova pré-constituída com força e capacidade de influir na decisão do julgador perante um processo judicial, bem como, em outros afins na esfera privada, administrativa registral, e, inclusive, integradores de uma atuação jurídica não negocial ou de um processo negocial complexo, para sua preparação, constatação ou execução.

A normatização da ata notarial brasileira editada em 1994, sob a Lei nº 8.935, conhecida como “Lei dos Cartórios”, foi positivada no ordenamento jurídico em âmbito federal, mediante previsão no artigo 7º, inciso III, do citado diploma legal, que dispõe sobre serviços notariais e de registro, atribuindo aos tabeliães a competência exclusiva para lavrar atas notariais, com manto constitucional diante o artigo 236 da Constituição Federal de 1988, à luz dos serviços notariais e de registro, como exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

Soma-se ao que foi dito, o advento da Lei 13.105/2015, Código de Processo Civil que propiciou um maior conhecimento da ata notarial como meio de prova perante os operadores do direito, especialmente no artigo 384, segundo o qual dispõe:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial (BRASIL, 2015).

Dessa maneira, é notório aduzir a ata notarial como um instrumento público, eficaz, que se presta à produzir provas acerca da existência e/ou modo de existir de um fato. O mesmo é capaz de influenciar na solução de uma causa posta em juízo, consubstanciando na afirmação de que aquele ato é real, verídico e legal, tendo forças para obrigar as partes envolvidas e resguardá-las quanto ao direito pleiteado, isentando-as de qualquer dúvida, salvo prova em contrário.

Não é por outra razão que se pode acreditar acerca do resultado da ata notarial como forte aliada dos magistrados ou eventual servidor público, no momento da prolação da sentença, solução do litígio e homologação de determinado direito e/ou título, garantindo mais segurança jurídica, efetividade e celeridade à prestação jurisdicional e extrajudicial.

Diante do exposto acima, ressalta-se, no entanto, o objetivo do legislador de 2015 ao inserir expressamente a ata notarial no capítulo das provas, o qual evidencia maior exemplo de força e essencialidade da Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial, para admitir o pedido do reconhecimento extrajudicial de usucapião, tratada neste presente artigo as suas peculiaridades por força do artigo 1.071 do CPC/15 e pelo Provimento N° 65/2017 do CNJ.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: DESJUDICIALIZAÇÃO E A SEGURANÇA JURÍDICA

A usucapião extrajudicial está inserida dentro de um movimento de desjudicialização. Este tema se relaciona com a transferência de uma competência originária do Poder Judiciário para entidades extrajudiciais, principalmente as serventias registrais e notariais. No tocante ao objeto da presente pesquisa, a desjudicialização é vista ao se atribuir às serventias a solução de assuntos em que há consenso entre os envolvidos, além de disponibilidade para acelerar as atividades jurisdicionais.

Esse movimento segue uma tendência do direito nacional de desjudicialização do direito, atribuindo-se às serventias notariais e registrais tarefas que antes dependiam obrigatoriamente da intervenção jurisdicional (NEVES, 2016).

A necessidade de encontrar alternativas à judicialização foi decorrente do grande passivo de processos existentes no país, nas inúmeras Varas e esferas de atuação. Segundo levantamentos, o Poder Judiciário encerrou o período de 2017 com mais de 80 milhões de processos em trâmite. Foram finalizados, ainda no decorrer daquele ano, 31 milhões de processos, enquanto outros 29,1 milhões entraram em alguma instância do Poder Judiciário. Esses números representaram um incremento de 0,3% sobre o estoque de processos em tramitação, índice considerado o menor desde que o CNJ começou a pesquisa do tema, em 2009 (CNJ, 2018).

Ainda segundo o CNJ (2018), a demanda pelos serviços judiciários cresceu 18,3% entre os anos de 2009 e 2017. Além disso, é apresentado que, mesmo que não houvesse ingresso de mais nenhum processo no Poder Judiciário, seriam necessários 2,7 anos para finalizar todos os processos que existem atualmente em trâmite.

Esses números mostram que existe uma grande demanda social pela resolução judicial dos conflitos, condição que sobrecarrega a estrutura do Poder Judiciário, que passa a decidir, cada vez mais, sobre diversas esferas da vida do cidadão, com destaque para ações relacionadas à saúde pública e privada, instituições bancárias, educação e política.

Outros assuntos já passaram pela desjudicialização, com significativo sucesso, tais

como o divórcio e o inventário extrajudicial, tratados na Lei n. 11.441/2007, a retificação extrajudicial de registro imobiliário, regulado pela Lei n. 10.931/2004; e a consignação em pagamento extrajudicial.

Para Strazzi (2018), esse movimento de desjudicialização tem como finalidade reduzir a “quantidade de ações judiciais, além de contribuir para desafogar o Judiciário, evitando que advogados e clientes esperem anos e anos pela solução do seu problema jurídico”.

A possibilidade de procedimentos extrajudiciais também é considerada importante no sentido de tirar do Judiciário a sobrecarga de processos. Ao estimular a desjudicialização, contribui-se para a rapidez nos processos consensuais e permite-se que o magistrado dedique-se a melhorar a qualidade das decisões naquelas situações que realmente demandem a interferência judicial:

Nesse aspecto a desjudicialização tem sido encarada por alguns autores como um ponto relevante na reforma do judiciário, uma vez que, ao retirar a sobrecarga de processos, libera-se o magistrado para se ocupar de questões que efetivamente necessitem de sua atuação e, sendo assim, conseqüentemente, elevar-se-ia a qualidade das decisões judiciais. Nessa linha, já no ano de 2005, que seja estimulado um movimento de desjudicialização, através do qual se retire da esfera de competência dos tribunais os atos e procedimentos cuja administração possa ser transferida a outras entidades, salvaguardando assim o núcleo essencial da função jurisdicional (CORREA; MENEZES, 2016, p. 89).

A decisão em tempo oportuno, para situações pacíficas e consensuais, permite que todas as partes tenham vantagens, condição que representa a eficiência para os envolvidos. A possibilidade de celeridade do processo administrativo é um grande benefício para a sociedade.

Acreditamos que essa modalidade de usucapião extrajudicial, pelo menos na teoria, veio em boa hora. As ações de usucapião sempre demoraram muito tempo, chegando a ser até inviáveis em algumas situações concretas. Se a categoria for bem aplicada, pensamos que trará benefícios à sociedade (TARTUCE, 2015, p. 313).

Assim, é possível obter a usucapião de forma mais rápida, sem, contudo, perder a formalidade do processo e a segurança jurídica.

A usucapião, ainda que extrajudicial, é um processo que deve respeitar fielmente os requisitos postas, conforme vem sendo discutido nesta pesquisa. Há prazos a serem cumpridos e evidenciados, documentos a serem apresentados, além de haver um exame de todas as etapas por oficial do cartório de registro de imóveis. Por isso, ainda que faça parte da tentativa de reduzir a burocracia e resolver de forma mais célere, em âmbito extrajudicial, a usucapião

extrajudicial mantém características burocráticas necessárias para que haja segurança em todo o procedimento.

Também é necessário destacar que a usucapião extrajudicial só pode ser concedida a partir de um processo administrativo, pautado em princípios legais, acompanhado por advogado, obrigatoriamente. Além disso, é facultado à serventia promover diligências de esclarecimento ou mesmo negar a usucapião, se considerar que os critérios não foram atendidos.

O art. 23 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, que regulamentou a usucapião extrajudicial ainda expõe que, mesmo diante de todos os procedimentos formais para assegurar a declaração dessa forma de usucapião, interessados na questão podem suscitar o procedimento de dúvidas:

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP (CNJ, 2017).

Tais condições demonstram que, ainda que haja a busca pela celeridade e redução dos custos, existe um rigor a ser cumprido nos processos extrajudiciais.

Nesse sentido, Correa e Menezes (2016, p. 92) explicam que ainda que seja um processo administrativo, a segurança jurídica existe, uma vez que a usucapião só terá reconhecimento com o preenchimento dos requisitos e do decurso do tempo, o que só pode ser declarado por autoridade com fé pública, sendo posteriormente registrada.

Essa linha de raciocínio adotada pelo legislador permitiu que os cartórios de registro de imóveis declarassem a usucapião.

Muito possivelmente essa foi a linha de raciocínio adotada pelo legislador quando conferiu aos cartórios de registros de imóveis a possibilidade de declarar a usucapião, conforme se depreende da leitura do artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil, que acresce à Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) o artigo 216-A, in verbis. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com [...] (CORREA; MENEZES, 2016, p. 92).

Verifica-se, portanto, que o processo da usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional. Entretanto, por se tratar de processo administrativo, a revisão judicial será sempre admitida, podendo ser levada à apreciação do Poder Judiciário a qualquer tempo, por força do art. 5º, XXXV da Constituição Federal de 1988.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração desta pesquisa permitiu responder à problemática estabelecida no início do estudo: se a usucapião extrajudicial, à luz do artigo 1.071 do Código de Processo Civil (CPC), é um caminho para a desjudicialização da usucapião. Verificou-se que as mudanças introduzidas pelo novo Código de Processo Civil permitiram que a usucapião, quando não houver litígio, ou seja, contestação de outrem, pode ser realizada através da via extrajudicial, por meio de um processo administrativo que preencha todos os requisitos para a segurança jurídica que o ato exige.

A Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ) editou o importante Provimento nº 65/2017, que estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial junto aos cartórios, cuidando de viabilizar a sua operacionalização.

Entendendo o registro de imóveis que os requisitos legais foram cumpridos e não restando dúvidas sobre possível fraude será feito o registro com a abertura da respectiva matrícula imobiliária, ou no caso de não atendimento de algum dos requisitos ou existência de dúvida ao registro de imóveis, o mesmo fará uma nota de devolução para se permitir a complementação. Lado outro o registrador poderá, mediante análise aprofundada do conjunto probatório constante nos autos do processo indeferir o pedido de usucapião. Neste caso, os documentos juntados e as provas obtidas pelo requerente podem subsidiar um futuro pedido, agora, na seara judicial, servindo como provas juridicamente válidas.

Apesar de poder haver negativas por parte do registro no reconhecimento da usucapião, restou claro na pesquisa que a celeridade ocorre em razão das normas cartorárias determinarem prazos para a execução dos serviços, sendo que até mesmo no caso de uma eventual negativa, ao requerente será assegurado um prazo razoável.

Embora haja a normatização da usucapião extrajudicial, cada caso tem suas peculiaridades, fazendo necessária a disponibilização pelos registros de imóveis de modelos de petições que instruem o processo e lista dos documentos para o perfeito entendimento dos procedimentos pelos interessados. Afinal, é função do cartório facilitar o acesso aos cidadãos aos serviços, para que assim possa realmente ser alcançado o objetivo da lei, que é estimular a obtenção do título de domínio e por via reflexa diminuir processos judiciais.

Por fim, constatou-se que os efeitos da desjudicialização por meio da usucapião, na modalidade extrajudicial, não apresentam tendências adversas à sua natureza jurídica. Conforme sustentado, a segurança jurídica e o Direito de Propriedade têm a ganhar com a sua efetivação.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, R. P. **Usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil**. Maio 2015. Disponível em:

<http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjY0MTk=>. Acesso em: 30 ago. 2018.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADOS DO BRASIL. **Usucapião extrajudicial sai do papel**. 2018. Disponível em:

<https://www.anoreg.org.br/site/2018/06/07/artigo-usucapiao-extrajudicial-sai-do-papel-por-luciana-freitas/>. Acesso em: 08 out. 2018.

BOCZAR, A. C. A. A.; ASSUMPCÃO, L. F. M. **Usucapião extraordinária: questões notariais e tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

BRANDELLI, L. **Usucapião extrajudicial: de acordo com o novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. **Constituição da República Federal 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 18 out. 2018.

_____. Presidência da República. Casa Civil. **Lei n. 10.406/2002. Institui o Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 20 out. 2018.

_____. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 10 out. 2018.

CARTILHA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017. Disponível em:

https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:pGK2fIU2jtUJ:https://www.sinoreges.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br. Acesso em: 05 out. 2018.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Atos Administrativos. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis**. 2017. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em números Ano-base 2017**. Brasília: CNJ, 2018. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 12 out. 2018.

CORREA, C. F.; MENEZES, J. B. C. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas?

Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça, Curitiba, v. 02, n. 02, p. 87-105, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaprocessojurisdicao/article/view/1599>. Acesso em: 26 abr. 2020.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HERTEL, Jaqueline Coutinho Saiter. A Emenda Constitucional nº 45 e a Reforma do Judiciário. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 844, 25 out. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7465>. Acesso em: 26 abr. 2020.

LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. 2016. Disponível em: < <http://loborlandi.com.br/htm/lobo.htm>>. Acesso em: 12 out. 2018.

MONTEIRO, Ney Marino. As grandes navegações e o descobrimento do Brasil. **Revista da Escola Superior de Guerra**, ISSN 1788, Rio de Janeiro, n. 40, 01 out. 2017. Disponível em: <https://revista.esg.br/index.php/revistadaesg/issue/view/52>. Acesso em: 26 abr. 2020.

NEVES, D. A. A. **Manual de Direito Processual Civil**. Volume Único. 8 ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – MINAS GERAIS (OAB/MG). **Tabela de Honorários**. 2017. Disponível em: < <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:UrViulUnXSoJ:www.oabmg.org.br/Areas/Dativos/doc/Tabela%2520de%2520Honor%25C3%25A1rios%2520DATIVOS%25202017%25202018.pdf+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>>. Acesso em: 04 out. 2018.

SILVA, E. A. **As novas regras de usucapião extrajudicial**. Fev. 2018. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2018-fev-20/eli-alves-silva-novas-regras-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em: 14 set. 2018.

SINDICATO DOS OFICIAIS DE REGISTRO CIVIL DE MINAS GERAIS. **Tabelas Práticas de Emolumentos para 2018 com valores do Recompe-MG e ISSQN - Vigência 01/05 a 31/12**. 2018. Disponível em: < <http://www.recivil.com.br/tabelas-praticas-de-emolumentos-para-2018-com-valores-do-recompe-mg-e-issqn-vigencia-01-05-a-31-12.html>>. Acesso em: 18 nov. 2018.

STRAZZI, A. **Usucapião extrajudicial no NCPC - o que ninguém te conta**. A usucapião extrajudicial esconde uma oportunidade de ganhos para a advocacia que escritório grande nenhum conta para nós. Entenda. 2018. Disponível em: < <https://alestrazzi.jusbrasil.com.br/artigos/499861886/usucapiao-extrajudicial-no-ncpc-o-que-ninguem-te-conta>>. Acesso em: 20 out. 2018.

TARTUCE, F. **O novo CPC e o Direito Civil: impactos, diálogos e interações**. São Paulo: Métodos, 2015.