

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE DIREITO

Felipe Fich de Moraes

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI N. 13.105
DE 2015: ENTRE A EFETIVIDADE E A CELERIDADE**

**Santa Maria, RS
2016**

Felipe Fich de Moraes

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI N. 13.105 DE 2015:
ENTRE A EFETIVIDADE E A CELERIDADE**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM,RS), como requisito parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Direito.**

Orientador: Prof. Me. José Fernando Lutz Coelho

Santa Maria, RS
2016

Felipe Fich de Moraes

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI N. 13.105 DE 2015:
ENTRE A EFETIVIDADE E A CELERIDADE**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM,RS), como requisito parcial para obtenção do grau de **Bacharel em Direito**.

Aprovado em 15 de dezembro de 2016:

José Fernando Lutz Coelho, Me. (UFSM)
(Presidente/Orientador)

Maria Ester Toaldo Bopp, Ma. (UFSM)

Paulo Ricardo Inhaquite da Costa, Me. (UFSM)

Santa Maria, RS
2016

“Ni el libro ni la arena tienen ni principio ni fin”

(Jorge Luis Borges)

RESUMO

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI N. 13.105 DE 2015: ENTRE A EFETIVIDADE E A CELERIDADE

AUTOR: Felipe Fich de Moraes
ORIENTADOR: José Fernando Lutz Coelho

A usucapião é um dos institutos fundamentais do direito civil brasileiro, sendo uma importante forma de aquisição originária da propriedade e regularização fundiária. Em contraste, o procedimento judicial da usucapião é tradicionalmente lento, resultando muitas vezes na incapacidade de tutela efetiva do direito de propriedade em decorrência da própria morosidade do Poder Judiciário. Nesse contexto surgiu o procedimento extrajudicial de usucapião, introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015 (Código de Processo Civil), que adicionou o artigo 216-A à Lei n. 6.015, de 1973. O procedimento deslocou desjudicializou a tutela da usucapião, levando-a para âmbito administrativo, permitindo procedimento diretamente no Ofício de Registro de Imóveis, prometendo com isso imprimir celeridade à declaração da usucapião. O presente trabalho analisa se a usucapião extrajudicial é, de fato, capaz de imprimir celeridade e efetividade à aquisição da propriedade por usucapião. Para atingir esse objetivo, serão analisados os fundamentos do instituto e da desjudicialização da usucapião, bem como uma análise crítica do procedimento em si e em relação a seus objetivos, a partir de análise legislativa e doutrinária. Concluiu-se que a usucapião extrajudicial é medida adequada no sentido de deslocar o âmbito de prestação da tutela do direito material, em alinhamento com a fundamentação do instituto, porém falha o procedimento na medida em que é estabelecido em se desfazer da tradição burocrática e conseguir de fato permitir uma tutela efetiva da usucapião e do direito de propriedade.

Palavras-chave: Uuscapião. Extrajudicial. Direito de propriedade.

ABSTRACT

THE EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION INTRODUCED BY THE LAW N. 13.105 OF 2015: BETWEEN THE EFFECTIVENESS AND THE CELERITY

AUTHOR: Felipe Fich de Moraes
ADVISOR: José Fernando Lutz Coelho

The adverse possession is one of the basic institutes of Brazilian civil law, being one of the most important ways of original acquisition of property and land regularization. In contrast, the judicial procedure of adverse possession is traditionally slow, often resulting in the incapacity of effective guardianship of the right of property as a result of the Judiciary Power slowness itself. In this context the extrajudicial procedure of adverse possession, introduced by the Law n. 13.105 of 2015 (Code of Civil Process), which added the article 216-A to the Law n. 6.105, of 1973. The procedure removed from jurisdictional appreciation the guardianship of adverse possession, taking it to the administrative sphere, allowing the processing before the Office of Registry of Properties, promising with this to impress celerity to the declaration of adverse property acquisition. The present paper analyzes if the extrajudicial adverse possession is, in fact, capable of allowing celerity and effectiveness to the acquisition of property by adverse possession. To achieve that goal, it will be analyzed the principles of the institute and of the removal from jurisdictional appreciation of adverse possession, as well as a critical analysis of the procedure itself as opposed to its objectives, stating from a legislative and doctrinal analysis. It was concluded that the extrajudicial adverse possession is an adequate measure in the way that allocates the guardianship of material law to the correct sphere, as pretended by the principles of the institute, but it fails on the way that is established on not being able of disposing the bureaucratic tradition and allowing an effective guardianship of adverse possession and property law.

Keywords: Adverse possession. Extrajudicial. Property Law.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 FUNDAMENTAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	11
1.1 FUNDAMENTOS DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO	12
1.2 FUNDAMENTOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO	16
1.3 ANTECEDENTES NORMATIVOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	23
2 ANÁLISE CRÍTICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIA COMUM	25
2.1 CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS	25
2.2 LOCAL DE PROCESSAMENTO	28
2.3 ESCOPO MATERIAL DE ABRANGÊNCIA	30
2.4 LEGITIMIDADE PROCEDIMENTAL	32
2.5 REQUERIMENTO INICIAL E SEUS REQUISITOS	34
2.5.1 Ata notarial.....	35
2.5.2 Planta e memorial descritivo	38
2.5.3 Certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente	39
2.5.4 Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse	41
2.6 PRENOTAÇÃO, AUTUAÇÃO E QUALIFICAÇÃO REGISTRAL	41
2.7 ATO DE REGISTRO	44
3 A NORMA EM RELAÇÃO A SEUS OBJETIVOS: ENTRE A CELERIDADE E A EFETIVIDADE	46
3.1 O CUMPRIMENTO DO OBJETIVO DE CELERIDADE.....	46
3.2 A EFETIVIDADE DO PROCEDIMENTO	51
CONCLUSÃO	55
REFERÊNCIAS	57

INTRODUÇÃO

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade através de posse, sendo um dos institutos essenciais do Direito Civil brasileiro, com influência direta sobre a generalidade das pessoas. O recente Código de Processo Civil, Lei n. 13.105 de 2015, corpo legislativo que tem como um de seus pilares a celeridade e a solução consensual dos conflitos, introduziu, por meio do acréscimo do artigo 216-A da Lei no 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos) o procedimento comum de usucapião extrajudicial imobiliária. Tal alteração legislativa permite usucapir a propriedade por meio de procedimento cartorial, em Cartório de Registro de Imóveis, sem prejuízo da via jurisdicional. Esta desjudicialização da usucapião visa desburocratizar e dar celeridade a um instituto com rito processualístico tradicionalmente lento..

Dessa forma, a presente monografia tem como o procedimento extrajudicial de usucapião introduzido pelo Código de Processo Civil, mais especificamente, a questão do cumprimento da norma em relação a seu objetivo de celeridade e efetividade na tutela do direito de usucapião.

O trabalho parte dos seguintes problemas de pesquisa: a desjudicialização da usucapião e sua realização por via extrajudicial, está em alinhamento com os fundamentos do instituto? Pode cumprir seu objetivo de celeridade e desburocratização? A usucapião extrajudicial na forma prevista em lei permite a efetivação do direito de propriedade?

Por isso, a principal finalidade desse trabalho é analisar se o procedimento de usucapião extrajudicial introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015 pode cumprir seu objetivo de celeridade na aquisição da propriedade por usucapião e verificar se a lei, em sua busca de celeridade, tem condições de adequadamente efetivar o direito de propriedade. Outras finalidades da pesquisa são: definir a fundamentação do instituto da usucapião e de seu deslocamento para âmbito administrativo, inserindo em um contexto de desjudicialização dos procedimentos; verificar como a doutrina está recebendo o procedimento; analisar criticamente o disposto na legislação a respeito do procedimento extrajudicial comum da usucapião imobiliária.

A importância desse trabalho se reflete no fato de que a usucapião é um instituto fundamental ao direito civil brasileiro e à efetivação de direitos fundamentais, em especial o direito à propriedade com suas repercussões sociais. A

inovação normativa que cria o procedimento extrajudicial da usucapião buscar dar celeridade à aquisição da propriedade por usucapião, em alternativa ao rito processualístico demasiadamente lento da usucapião judicial, que muitas vezes retarda a prestação jurisdicional a ponto de prejudicar sua efetividade.

O movimento de desjudicialização de procedimentos não é inédito no país, ganhando crescente base legislativa, e muitas vezes observado como possibilidade de desafogar o judiciário, permitindo celeridade na solução de conflitos. Entretanto, nenhuma ação legislativa desjudicializante foi tão ousada quanto a que possibilitou a usucapião por via extrajudicial, criando a possibilidade de efetivação do direito de propriedade por usucapião em âmbito alheio ao Poder Judiciário. Entretanto, cabe ressalva de que o mero deslocamento de onde será prestada a tutela dos direitos não garante efetividade, especialmente caso seja mantida o *modus* burocrático do procedimento. Neste sentido, imperioso analisar criticamente o procedimento em relação a seus objetivos.

Diante da carência de doutrina sobre o novo procedimento, em face de sua novidade, é extremamente necessária a elaboração de um trabalho científico que analise as questões que envolvem o problema do procedimento comum da usucapião extrajudicial imobiliária, especialmente de forma a analisar seu objetivo de celeridade e sua efetivação do direito de propriedade, visto o alcance geral do instituto de usucapião e sua importância social.

Para a execução desta monografia, aplicou-se o método de abordagem dedutivo, porque parte-se do geral ao particular, visando explicitar o conteúdo das premissas, isto é, serão, primeiramente, apresentados os fundamentos do instituto da usucapião e da sua desjudicialização para, após, analisar o procedimento como estruturado legalmente e verificar o que aponta a doutrina em relação ao procedimento extrajudicial comum da usucapião imobiliária para, por fim, verificar como a norma cumpre seus objetivos de celeridade e efetividade. Já o método de procedimento será o monográfico e o comparativo. Este para estabelecer os fundamentos do instituto da usucapião e seu deslocamento para âmbito administrativo; e aquele para realizar (a) uma análise crítica do procedimento extrajudicial comum da usucapião imobiliária estabelecido pela Lei n. 13.105 de 2015 (b) averiguar se a norma cumpre seus objetivos de celeridade (c) ponderar possíveis caminhos para estabelecer um procedimento extrajudicial efetivo na tutela do direito de usucapião. As técnicas de pesquisa empregadas serão a documental,

uma vez que se buscará diretamente no texto da Lei n. 13.105 de 2015 os dispositivos legais sobre a usucapião extrajudicial; e a bibliográfica, visto que se procurou compilar os estudos e escritos acadêmicos sobre o assunto abordado. Elegeu-se Leonardo Brandelli, especificamente em seu livro “Usucapião Administrativa”, como marco teórico.

Para atingir os objetivos propostos, a presente monografia está estruturada em três capítulos: o primeiro, intitulado “Fundamentação da usucapião extrajudicial”, busca a fundamentação do instituto da usucapião e de seu deslocamento para âmbito extrajudicial, analisando igualmente os antecedentes normativos do procedimento extrajudicial comum da usucapião imobiliária; o segundo, intitulado “Análise crítica da usucapião extrajudicial imobiliária comum”, pretende realizar uma análise crítica do procedimento com base em textos legais e doutrinários, escrutinando como será feita sua realização; o terceiro, por fim, intitulado “A norma em relação a seus objetivos: entre a celeridade e a efetividade”, compara o procedimento como estabelecido em lei com seu objetivo principal de permitir a efetivação mais rápida da usucapião, analisando com base nos fundamentos do instituto e das críticas feitas ao procedimento, até qual extensão o procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015 realmente efetiva o direito à propriedade.

1 FUNDAMENTAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O procedimento de usucapião extrajudicial introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015 (Novo Código de Processo Civil, que se passa a referir como NCPC), por meio do acréscimo do artigo 216-A da Lei n. 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos, doravante referida como LRP), trouxe a desjudicialização do procedimento de usucapião, dando aos interessados a possibilidade de optar pela via administrativa para adquirir a propriedade pela prescrição aquisitiva. Assim, foi efetivamente adotado um procedimento comum e geral de usucapião extrajudicial, em inovação normativa que busca dar duração razoável à aquisição da propriedade por usucapião, em alternativa ao rito processualístico demasiadamente lento da usucapião judicial, que muitas vezes retarda a prestação jurisdicional a ponto de prejudicar sua efetividade.

O instituto da usucapião é um dos mais importantes do Direito Civil, com um alcance geral a praticamente todas as pessoas. Seus reflexos, na condição de modo originário de aquisição da propriedade, acabam por afetar a totalidade da população, especialmente tendo em vista sua importância na organização fundiária e urbana no Brasil, regularizando imóveis e permitindo o cumprimento da função social da propriedade. Portanto, faz-se necessária uma análise crítica do procedimento, possibilitando averiguar se a novel forma extrajudicial do instituto cumpre suas prometidas funções de imprimir celeridade e efetividade ao procedimento.

Todavia, dado a novidade que é a aquisição originária da propriedade extrajudicialmente no direito brasileiro, preliminarmente, é essencial compreender os fundamentos gerais da usucapião, bem como os fundamentos de sua aplicação em forma extrajudicial. A compreensão dos elementos basilares do instituto, bem como os antecedentes teóricos e normativos que esteiam seu deslocamento para o âmbito extrajudicial, tem o escopo de formar bases para o entendimento da matéria. Desta forma, pode-se passar à uma análise crítica mais fundamentada do procedimento extrajudicial como foi instituído no direito pátrio.

Com este objetivo, no presente capítulo serão perscrutados os fundamentos gerais do instituto da usucapião, analisando brevemente sua origem histórica para melhor se compreender o atual fundamento do instituto conforme a doutrina majoritária. Após, serão verificados quais os fundamentos para a extrajudicialização do procedimento, inserindo a desjudicialização da usucapião em um movimento

maior de desjudicialização dos procedimentos no direito brasileiro, apurando como o direito positivo recebeu o movimento no ordenamento nacional. Por fim, apontará os antecedentes normativos que levaram à implementação do procedimento comum de usucapião extrajudicial, inserindo num contexto de crescente importância do Registro de Imóveis para a usucapião.

1.1 FUNDAMENTOS DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

A usucapião¹ é um dos institutos basilares do direito civil, consistindo em um dos modos originários de aquisição da propriedade mais comuns e recorrentes, com uma aplicação que se entende à generalidade da população. Pela usucapião ocorre a aquisição do domínio através da posse por contínuo lapso de tempo, com o preenchimento de requisitos legais dispostos para este fim. Na perfeita síntese conceitual de Arnaldo Rizzardo (2013, p. 270):

Assim, como se percebe, cuida-se de um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com *animus domini*.

A origem histórica do instituto é romanística, com raiz traçada ainda à Lei das XII Tábuas. O direito romano arcaico dividia o patrimônio privado em *res Mancipi* e *res nec Mancipi*. As *res Mancipi* eram aquelas coisas que possuíam valor sagrado²,

¹ É debate antigo entre doutrinadores a questão do gênero a ser aplicado ao instituto de usucapião, se feminino ou masculino. O embate teórico acaba por abranger a etimologia da palavra e suas raízes históricas no direito romano. De fato, ao se averiguar a etimologia da palavra (RIBEIRO, 2012a, p. 199), verifica-se que a aplicação do gênero feminino seria mais correta. Isto porque a palavra parece originar da conjunção de *usus* (masculino) e do verbo *capio* (feminino), derivando em palavra feminina de terceira declinação no latim. Entretanto, importante apontar que a característica fundamental do léxico é a mutabilidade, e nem sempre a translação de palavras de uma língua para a outra obedece às regras gramaticais do idioma primário. Portanto, a tradição continental europeia preferiu a adoção do gênero feminino, mas de forma não unânime. O direito positivo português, por exemplo, utiliza o gênero masculino para o instituto. A prática dividiu os doutrinadores brasileiros sobre o tema, com grandes teóricos adotando ambas formas (*ibid*, p. 201). O consenso tem sido pela adoção de “usucapião” como vocábulo de gênero variável, comum de dois gêneros, sendo inclusive assim apontado pelos dicionários de maior renome. De modo geral, hodiernamente a prática tem consagrado a utilização do vocábulo “usucapião” no masculino (RIZZARDO, 2013, p. 269). Por outro lado, o Código Civil de 2002 adotou o gênero feminino, parecendo ser este o posicionamento do direito positivo. Dado que a academia deve primar pela erudição, a despeito de práticas consagradas, no presente trabalho adota-se a o posicionamento alinhado com a raiz histórica da palavra, mantendo a tradição continental majoritária de reconhecer a aplicação do gênero feminino.

²A propriedade privada, mais especificamente a *res Mancipi*, era parte da religiosidade romana, e possuía um intrínseco valor sagrado para aquele povo. Conforme aponta Fustel de Coulanges: “A idéia de propriedade privada fazia parte da própria religião. Cada família tinha seu lar e seus

como os fundos itálicos, isto é, o solo situado em Roma e na península itálica, bem como imóveis situados sobre esses fundos; as servidões prediais sobre os fundos itálicos; os escravos; os animais que eram dominados pelo pescoço ou pelo dorso, ou seja, os animais de carga e de trabalho. Tais coisas possuíam sua circulação mais limitada, e sua propriedade somente deveria ser transmitida solene e publicamente, por meio da *mancipatio*, um ritual público específico para a transmissão das *res Mancipi*, que podemos precariamente comparar para fins elucidativos com a contemporânea escritura pública (inclusive por se tratar de provável origem histórica). A *res Mancipi* adquirida sem *mancipatio* era viciosa na forma e nula pelo direito romano (*a nom domino*), sendo a usucapião destinado a convalidar o vício da aquisição e garantir a propriedade, transformando a posse *a nom domino* por tempo suficiente em propriedade, por meio do poder de *imperium* de um magistrado (RIBEIRO, 2012a, p.170/171). Daí derivam os requisitos clássicos da usucapião: a posse da coisa, o tempo legal de duração da posse, a aptidão da coisa para ser usucapida, a justa causa ou título, e a boa-fé. Em latim, respectivamente, *possessio, tempus, res habilis, titulus, fides*.

É notável que a judicialidade jamais foi apontada no direito romano como requisito da usucapião (CORREIA; SCIASCIA, 1953, p. 177). No período pós-clássico o instituto evoluiu de seu alcance inicial restrito, limitado a convalidar vício de aquisição em negócios envolvendo exclusivamente cidadãos romanos, para outro com abrangência maior e mais próxima do que atualmente reconhecemos como usucapião, integrando aspectos de outras *actiones* (RIBEIRO, 2012a, p. 175). Ebert Chamoun (1968, p. 250) aponta que uma destas *actiones* que influenciaram a evolução da *usucapio* no direito romano, a *in iure cessio*, modo derivativo de

antepassados. Esses deuses não podiam ser adorados senão por ela, e não protegiam senão a ela; eram sua propriedade exclusiva.” (2009, p. 53). Seguindo os ensinamentos do genial historiador francês, conclui-se que o lar e o solo eram parte da religião doméstica romana, o que explica o tratamento formal e solene com que o direito romano sempre tratou a propriedade, especialmente a propriedade de coisas imóveis. Em que pese a tradição jurídica ocidental dever aos romanos a criação do direito como um sistema próprio, deve-se ter em mente que a separação estanque entre direito e religião da maneira hoje aplicada não pode ser estendida ao direito romano, sob pena de grave anacronismo. Bem na verdade, o direito romano muito deriva de ritualísticas religiosas, com grande parte do que hoje entendemos como “processo” derivando destas solenidades. O fato de a nossa tradição jurídica (e a tradição jurídica ocidental de modo geral) originar do direito romano pode auxiliar na compreensão do rigor formal com que o direito brasileiro sempre tratou a propriedade e, conseqüentemente, a usucapião. Aprofundar tal visão fugiria do escopo do presente trabalho, que não pretende realizar investigações históricas mais aprofundadas sobre as raízes da usucapião, o que merece trabalho próprio sobre o tema. Mas a melhor doutrina, estampada nos ensinamentos de juristas como Ovídio Baptista (2007, p. 185/186), ensina-nos a jamais desconectar a análise dos institutos contemporâneos de suas raízes históricas.

aquisição da propriedade, era um ato de jurisdição graciosa, ou seja, um ato jurisdicional em que o magistrado atuava visando a completar, aprovar ou dar eficácia a certos atos particulares. É fato que os romanos davam maior valor às solenidades e garantias dos atos judiciais (*actus judicialis potentior est extrajudiciali*), mas realizadas as devidas formalidades pelo magistrado, a *in iure cessio* realizada fora dos tribunais, ainda que em dias nefastos³, gozava da mesma segurança daquela realizada judicialmente. Logo, ainda que a usucapião em sua construção histórica seja decorrente do poder de *imperium* do Estado, sendo jurisdicional *latu sensu* (abrangendo assim a jurisdição e seus equivalentes jurisdicionais), a judicialidade *strictu sensu* jamais integrou o instituto como requisito fundamental. Assim ilustra Ricardo Dip (2016, p. 137), parafraseando Álvaro D'Ors (1957, p. 216):

A judicialidade dessa aquisição prescritiva nunca foi um seu requisito essencial. Álvaro D'ORS, firmando-se na circunstância de que, entre os romanos, o verbo *cipio*, *capere* designava o ato de aquisição efetiva do poder de disposição, ensinou que, ali, toda aquisição era um apoderamento, de sorte que a eficácia judicial correspondente era apenas a da defesa pretoriana do *status in bonis habendi* do possuidor contra o proprietário da coisa, não se exigindo uma ação constitutiva da aquisição, embora uma demanda judicial houvesse, para recuperar-se a posse da coisa indevidamente perdida (*usurpatio*, com possível efeito interruptivo da usucapião).

Na sociedade romana o fundamento da usucapião era essencialmente subjetivo, buscando proteger a individualidade da propriedade privada. Tal concepção individualista se adequou aos preceitos do desenvolvimento do direito liberal, que adaptou o instituto, fundamentando-o na passividade do proprietário, na presunção de que há o ânimo da renúncia ao direito de propriedade pelo não exercício dos direitos inerentes ao domínio. Este pensamento resultou na chamada fundamentação subjetiva da usucapião, que apoia o instituto na inércia do proprietário. Em contraponto, desenvolveu-se a corrente de fundamentação objetiva. Para esta linha teórica, a usucapião é respaldada pela função socioeconômica da propriedade, buscando que esta cumpra sua utilidade social, com a usucapião realocando a propriedade para que melhor cumpra a sua função social. Estas correntes, subjetiva e objetiva, são as duas linhas de opiniões teóricas sobre qual seria a fundamentação da usucapião (RIZZARDO, 2013, p. 270).

³Os chamados *dies nefastus* eram aqueles em que os cidadãos romanos eram proibidos de trabalhar, e em geral realizar quaisquer atividades que não fossem de suma importância além de celebrações e adorações religiosas. Nesses dias os tribunais romanos não abriam (CARRASCO, 2015).

A fundamentação subjetiva é afastada pela maior parte da doutrina contemporânea. Benedito Silvério Ribeiro lembra que a renúncia é manifestação de vontade e independe do fator tempo, e salienta que “os direitos reais não se extinguem tão só pela inércia do proprietário, mas somente nas ações que garantam a propriedade e às quais não se aplica a prescrição extintiva, quando sobrevenha a prescrição aquisitiva ou usucapião.” (2012a, p. 192). De logo, tal apontamento é importante para compreender que a usucapião pode ser efetivada independentemente de manifestação expressa do proprietário, contra ou a favor da ação. Deste fato deriva a conclusão que nosso direito positivo claramente adotou a fundamentação objetiva, ainda que exista um cunho subjetivo de penalidade indireta pela negligência do proprietário registral. Basta verificar que caso o proprietário se manifeste contra a usucapião, a mera manifestação contrária nos autos não enseja automaticamente a improcedência da ação: ele deverá demonstrar que não houve a implementação dos requisitos materiais para tanto. Daí, o entendimento de que a implementação dos requisitos materiais já basta para aquisição do direito real por usucapião (*ibid*, p. 190).

No atual estágio de evolução da ciência do Direito, a fundamentação objetiva é a que melhor harmoniza o instituto com os princípios de direito em um Estado Democrático. Nesta senda, a usucapião é pautada pelos interesses sociais e coletivos que derivam da propriedade privada e sua função socioeconômica. A propriedade, na evolução da sociedade, superado o paradigma liberal que a cristalizou, perdeu seu inicial caráter egoístico e individualista (RIZZARDO, 2013, p. 176), e atualmente encontra não apenas um limite máximo em seu exercício observado o bem da comunidade, mas igualmente um limite mínimo na atividade necessária dos direitos. A inércia na atividade necessária dos direitos acaba por descumprir a função social da propriedade, e a usucapião preenche o vácuo social deixado pelo não exercício dos direitos de domínio. Mesma compreensão foi entusiasticamente abraçada pelo direito positivo pátrio desde 1988, como sintetiza Benedito Silvério Ribeiro (2012a, p. 195):

A usucapião, ao longo de sua existência, se desenvolveu segundo a evolução da sociedade, no interesse do proprietário, sob a concepção individualista, passando a ser visualizada pela função social da propriedade. O novo enfoque veio incisivamente com a Constituição de 1988, ao traçar uma política de desenvolvimento urbano (art. 182), levando em conta valores ligados aos interesses da coletividade, que se consubstanciaram no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001).

O atual Código Civil firmou princípios em relação à propriedade, adequando-a à sua função social, impondo-lhe restrições e estabelecendo regras à função social da posse.

Nessa ordem de ideias, a adoção da modalidade extrajudicial de usucapião no direito brasileiro parece viável e condizente com a tradição do instituto, na medida que a judicialidade não figura como um requisito essencial da usucapião ao longo de sua construção histórica. Mais que isso, o deslocamento do instituto para âmbito extrajudicial figura como uma opção consentânea ao fundamento objetivo do instituto, na medida que pode permitir que melhor se cumpra a função social esperada do mesmo.

1.2 FUNDAMENTOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO⁴ DA USUCAPIÃO

Inicialmente, cabe observar que inexistente, *a priori*, vedação teórica à desjudicialização da usucapião. Conforme exposto, permitir a usucapião por procedimento extrajudicial não conflita com a tradição histórica do instituto ou com sua fundamentação, visto que o direito pátrio consolidou a fundamentação objetiva da usucapião. Da fundamentação objetiva deriva o entendimento pacífico na doutrina pátria de que a sentença que reconhece a aquisição do direito real usucapido é meramente declaratória. Em que pese ser possível reconhecer alguma carga constitutiva da sentença no sentido de constituir título registrável, a aquisição por usucapião do direito real se dá no momento em que estão implementados os requisitos materiais para tanto⁵.

Daí se pode inferir que a ação de usucapião não possui natureza essencialmente conflitiva. Ao receber o pedido de usucapião judicial, será

⁴Ricardo Dip afirma ser mais próprio utilizar a expressão “desjudiciarizar”. Isto porque semanticamente “desjudicializar” é “retirar do juiz”, suprimindo a apreciação e decisão do mesmo, ao passo que “desjudiciarizar” seria “retirar da apreciação do Judiciário”, abrangendo os ofícios judiciais (2016, p. 135). Entretanto, todos os outros autores utilizados no presente trabalho optam por “desjudicialização”. É com tal alinhamento que se prossegue o trabalho ora apresentado, visto que não se pretende designar meramente uma ação isolada de desjudicialização, mas inserir no movimento maior que a doutrina chama “desjudicialização”.

⁵Por todos, Benedito Silvério Ribeiro (2012a, p. 193). Há que se fazer ressalva de que tal entendimento não dispensa questionamentos, especialmente em relação ao direito real imobiliário. Como bem aponta Leonardo Brandelli “Parece tratar-se não ainda de um direito real, mas de um direito expectativo que precisa implementar-se pelo seu registro. O direito real, para existir, deve ser absoluto, isto é, deve ser oponível contra todos. Sem esta característica não há direito real” (2015, p. 27). Entretanto, como igualmente faz o referido autor em sua obra sobre o usucapião extrajudicial, alinha-se ao entendimento consolidado pelos doutrinadores brasileiros no sentido de reconhecer a ação de usucapião como de natureza declaratória, o que melhor coaduna com a fundamentação do instituto e inclusive facilita o entendimento do procedimento.

oportunizado aos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes que se manifestem, podendo apresentar contestação ao pedido. Não obstante, pode ser que prossiga o processo sem questionamentos destes titulares, caso se mantenham em silêncio ou concordem com o pedido. Neste caso, sequer será formada a lide, visto inexistir quaisquer conflitos de interesses, e o juiz limitará sua atuação a analisar os pressupostos materiais da prescrição aquisitiva e, caso preenchidos, declarar o direito real usucapido. Portanto, conclui-se que a usucapião possui natureza apenas potencialmente conflitiva, sendo possível, teoricamente, deslocar sua apreciação para âmbito extrajudicial quando ausente pretensão resistida ao direito de usucapir.

Similar lógica é encontrada para que se respalde o instituto no direito positivo. Isto porque, inexistindo lide instaurada, inexistente ato jurisdicional necessário (BRANDELI, 2015, p. 16). Deverá apenas ser respeitada a possibilidade de revisão judicial da decisão administrativa, bem como garantido que, caso instaurada lide, a usucapião será levada para apreciação jurisdicional contenciosa convencional. Desta forma, a usucapião realizado em âmbito administrativo não resultará em qualquer óbice ao disposto nas normas constitucionais em relação ao acesso à Justiça, em especial o artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal⁶, visto que a natureza não jurisdicional do órgão incumbido da usucapião extrajudicial permite que a qualquer tempo se (re)discuta judicialmente o tema.

Por conseguinte, importante fazer ressalva sobre a natureza jurídica da usucapião extrajudicial. A usucapião extrajudicial é processo administrativo, e não é, e nem deve ser, jurisdicional, desenvolvendo-se por processo administrativo presidido por autoridade registral imobiliária ou notarial⁷. Tanto a função notarial quanto a função registral imobiliária configuram funções administrativas públicas exercidas por particular na condição de agente público, mediante delegação estatal (*ibid*, p. 22). Assim, na condição de processo administrativo não-jurisdicional, a revisão jurisdicional é sempre possível, e assim é a qualquer tempo, salvo implementação de prazo prescricional de eventual pretensão resistida.

⁶*In verbis*: “XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;” (BRASIL, 1988).

⁷Conforme será analisado posteriormente, o legislador brasileiro optou pela via cartorária, a mais correta tecnicamente.

Ainda que inexista conflito instaurado, a usucapião envolve interesses jurídicos que transcendem a vida dos particulares, interessando também à coletividade, dado os reflexos sociais da propriedade. Portanto, o legislador impõe, mesmo para o reconhecimento pacífico ou amigável da usucapião, a necessária participação do Estado ou de terceiro com poderes delegados por este. A participação do Estado, ausente lide, será realizada na forma de administração pública de interesses privados, que pode ser tanto judicial quanto extrajudicial. Assumindo aspecto extrajudicial, por óbvio não gozará de jurisdicionalidade, mas não perde o aspecto estatal de sua prestação, conforme elucida Cintra, Grinover e Dinamarco (2011, p 179/180):

Observando isso, o legislador (Estado) impõe, para a validade desses atos de repercussão na vida social, a necessária participação de um órgão público. [...] Ele o faz emitindo declaração de vontade, querendo ato em si e querendo também o resultado objetivado pelas partes. Costuma a doutrina dizer que, através dessa atividade, realiza-se administração pública de interesses privados. Trata-se de manifesta limitação aos princípios de autonomia e liberdade que caracterizam a vida jurídico-privada dos indivíduos – limitação justificada pelo interesse social nesses atos da vida privada.

Evidencia-se, nesse ínterim, que o fundamento maior do deslocamento do *locus* de processamento da usucapião para o âmbito extrajudicial é imprimir maior celeridade ao procedimento, facilitando a aquisição originária por usucapião através de procedimento cartorário pretensamente rápido e efetivo, de modo a efetivar o princípio da duração razoável na efetivação dos direitos (BRANDELLI, 2015, p. 13). O processo judicial de usucapião é reconhecidamente demorado, muitas vezes demandando tempo demais, custos pecuniários e emocionais desgastantes e procedimentos burocráticos, resultando em muitas vezes a ineficácia do mesmo pela inviabilidade concreta decorrente desses fatores (TARTUCE, 2015, p. 330). Assim, a celeridade deve aqui ser entendida não por si só, em uma visão de utilitarismo econômico típica do direito pós-moderno que vê resultados apenas em números, mas como meio de efetivar o direito em tempo razoável, visto que uma justiça demasiadamente lenta acaba por descumprir seus objetivos, desalinhando-se do próprio tecido social que visa proteger e falhando na defesa dos direitos pela própria morosidade. Lembra-se que “o tempo é o inimigo da efetividade da função pacificadora” (CINTRA; GRINOVER; DINAMARCO, 2011, p. 34). O cotejo entre, de um lado, a expectativa em torno da norma positiva que institui o procedimento

extrajudicial com promessas de celeridade e, de outro, a concretude das falhas decorrentes do consolidado processo judicial de usucapião resulta na calorosa recepção que a desjudicialização da usucapião encontrou no civilista pátrio⁸.

Fundamentar a desjudicialização da usucapião na duração razoável da efetivação dos direitos é razoável posto a demora do procedimento judicial da mesma, entretanto é de se destacar que a celeridade de um procedimento é um acidente do tempo que não reflete necessariamente na qualidade da prestação estatal na efetivação de direitos. Assim, perigoso utilizar-se da lógica economicista na desjudicialização do instituto, buscando resolver os problemas sociais rapidamente e desconsiderando a efetividade individual e social da aplicação do direito ao caso concreto. Portanto, salutar as palavras de cautela de Ricardo Dip, que, mesmo recebendo como experiência positiva a desjudicialização da usucapião, adverte (2016, p. 135):

O ponto singular – e que deveria configurar o critério fundamental para, no caso, exercitar a prudência legislativa -, dizia-se: o ponto singular para eleger a desjudicialização não parece ser o da “lógica da produtividade”, o da mera expectativa de eficácia e eficiência circunstanciais, mas, isto sim, o da reserva própria do Judiciário para questões de conflito (enfim, *redditequae sunt Caesaris, Caesari*). A desjudicialização, em resumo, não deveria vir a reboque dos paradigmas economicistas, seja o da alimentação do “caixa estatal”, seja o da “exigência (ocasional) do mercado”, paradigmas ambos – *ad summam* e sem matizes: socialista, aquele, liberal, o último, utilitários ambos -, em que o objeto do direito se desloca do homem para o capital, e o objeto da justiça, do direito para a mera utilidade econômica.

Neste contexto, importante inserir a desjudicialização da usucapião num quadro maior do movimento reformista do direito processual positivo brasileiro, dos quais se pode tomar como alguns exemplos incipientes que ensaiavam maior extrajudicialidade e ampliação dos espaços de efetivação de direitos: (a) Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que passou a admitir o depósito no Registro de Imóveis de prestações relativas a aquisições de lotes, bem como a notificação dos adquirentes, também por meio desse registro; (b) Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, que regulou a arbitragem como equivalente jurisdicional; (c) Lei 9.703, de 17 de janeiro de 1998, que passou a permitir o depósito de tributos e contribuições federais na Caixa Econômica Federal. Tal movimento traz como característico, para

⁸Além de Brandeli e Tartuce, igualmente veem com bons olhos a desjudicialização da usucapião Ricardo Dip (2016, p. 136/137) e Melhim Namem Chalhub (2014, p. 97). Assim parece ter procedido com a totalidade dos escassos autores que se debruçaram sobre o novel tema, ainda que existam ressalvas.

além da clara tentativa de firmar os métodos autocompositivos ou alternativos de resolução de conflitos, também o movimento interno de desjudicialização, eis que acaba por configurar um afastamento da jurisdicionalidade *strictu sensu* justificada pela ausência de lide e desnecessidade de amparo judicial.

Porém, a experiência desjudicializante brasileira somente foi firmada a partir da Emenda Constitucional 45, de 8 de dezembro de 2004 (que instituiu a Reforma do Judiciário), onde o legislador pátrio passou a buscar com mais afinco meios não judiciais para a solução de questões previamente submetidas tão somente ao crivo do Judiciário. Nesta senda, apontam-se com maior destaque: (a) Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, que introduziu o processo extrajudicial de retificação registral imobiliária; (b) Lei 11.101, 9 de fevereiro de 2005, que atualizou o processo falimentar com a inclusão do comitê de credores na recuperação extrajudicial; (c) Lei 12.133, de 17 de dezembro 2009, que fixou no diploma civil o procedimento extrajudicial de habilitação para o casamento. Os resultados positivos da legislação desjudicializante resultou em empolgação do legislador (e parte da doutrina) com o movimento desjudicializante, na promessa do mesmo de imprimir maior celeridade na tutela de direitos. A desjudicialização do procedimento, então, viria não apenas para desafogar o Judiciário, mas sim para efetivar a prestação jurisdicional *latu sensu*, resultando numa prestação célere e efetiva em âmbito alheio ao Judiciário, conforme adequadamente explica Flávia Pereira Ribeiro (2013, p.37):

A constatação, então, de que só a desjudicialização pode trazer certo fôlego para a prestação jurisdicional, tornando-a efetiva, célere e justa, está calcada no real benefício decorrente desse tipo de proposta – mais especificamente daquela que ora se apresenta –, qual seja da possibilidade de o Estado não mais despender esforços e recursos na prestação jurisdicional, já que o exercício da atividade notarial, embora estatal, se dá em caráter privado.

Aponta-se que o movimento de desjudicialização se contrapõe a um movimento anterior de judicialização, em que a prestação jurisdicional passou a ser vista como meio adequado de efetivação dos mais diversos direitos previstos com o implemento do Estado Democrático de Direito. Como bem aponta Ovídio Baptista (2003, p. 25), não há que se confundir o crescimento extraordinário da demanda por tutela jurisdicional com a judicialização do político, transferindo-se as atividades das instituições políticas para o Judiciário. Na verdade, houve constante ampliação do campo reservado à atividade administrativa do Estado, mas igualmente houve uma

expansão de direitos, especialmente após a democratização, que acarretou uma exigência potencializada do Judiciário, até aquele momento de acesso muito mais limitado.

Entretanto, inegável que o Judiciário passou a se desintegrar de sua função primordial, a resolução de conflitos litigiosos e consequente pacificação social. A ampliação do acesso à justiça em conjunção com os reconhecidos problemas estruturais da jurisdição brasileira, como inexistência de filtros recursais efetivos ao processo judicial e má gestão do Poder Judiciário, resultou na chamada crise jurisdicional brasileira (CASTRO JUNIOR, 1998, p. 19).

Disso se soma a ausência de difusão de métodos alternativos de solução de conflitos e implementação de direitos (sintomática do isolamento do Judiciário em relação à população brasileira), bem como uma cultura jurídica litigiosa que por muito tempo desconsiderou meios alternativos de pacificação social, considerando o Judiciário como instância quase absoluta no exercício da solução de conflitos e, inclusive, administração pública de interesses privados. O resultado é a dificuldade do Judiciário de se adaptar às conquistas democráticas de direitos tendo em vista novos parâmetros de funcionalidade burocrática (ARAUJO, 2004, p. 413). Neste contexto, faz-se necessária uma reestruturação da efetividade jurisdicional. A desjudicialização passa a ser vista como alternativa de expansão dos espaços de tutela dos direitos, mantendo o amplo rol de direitos conquistados pelo movimento inicial chamado judicialização, desta vez com a promessa de celeridade e consequente efetividade. O movimento, aparentemente ambíguo, é ilustrado na lição de César Augusto dos Santos (2011, p.11):

No decorrer do século XX, apresenta-se o fenômeno da judicialização consistente na canalização de todas as mazelas sociais que desaguarão no Poder Judiciário, fortalecendo o ativismo judicial. Todavia, o acampamento de novos direitos, aliado aos novos moldes de procedimento judiciais, abriu as portas para novas formas de tutela decorrentes da vida política-social. Se, de certo modo, a judicialização trouxe melhoria incalculável à cidadania, por outro, exacerbou milhares de demandas a serem dirimidas jurisdicionalmente, tendo por consequência a malfadada morosidade e a ineficiência do atual sistema. Contextualizar a desjudicialização acaba por redescobrir o caminho para a busca da efetivação da justiça, realçando a temática do acesso à justiça, sob a ótica de novo século em harmonia com todas as novas modalidades de solução não jurisdicionais de conflito, tratados como meios alternativos de pacificação social.

Não obstante, a desjudicialização deve ser sempre analisada com cautela, a despeito de seus resultados positivos até o momento. A extrajudicialidade é mais própria dos casos em que existam direitos disponíveis e consenso (provado, presumível ou construído). Ainda que exista virtualidade de litígio, um procedimento extrajudicial deve sempre afastar o potencial conflito antes de prosseguir, garantindo que mesmo em via judicial inexistiria lide no caso. Em contrário, estar-se-ia verdadeiramente judicializando o âmbito administrativo. O critério maior da desjudicialização não deve ser o desafogamento do Judiciário, e sim qual será o melhor *locus* para efetivação dos direitos, que nem sempre é o Judiciário. Descabido, em nome de uma economicidade pós-moderna dos direitos, colocar em risco o bem comum ou os direitos da coletividade, que, ressalta-se, consiste no fundamento maior do próprio direito de propriedade.

Feitas tais ressalvas, conclui-se na totalidade do apresentado que o deslocamento da usucapião para âmbito notarial ou registral imobiliário é perfeitamente adequado. Salvo os casos em que exista lide instaurada, situações onde a apreciação do caso deverá ser feita obrigatoriamente pelo Judiciário, o *locus* adequado à efetivação do direito de usucapião parece ser de fato o âmbito administrativo, que pode proporcionar uma resolução não apenas mais célere do problema, mas igualmente mais efetiva, sem abrir mão da necessária segurança jurídica. Isto porque realocar o usucapião em que inexistente interesse resistido para a via jurisdicional acaba por atrasar o reconhecimento da aquisição originária, o que ocasiona insegurança jurídica até o reconhecimento da prescrição aquisitiva, impedindo o possuidor *ad usucapionem* de ter sua propriedade reconhecida, fragilizando o próprio fundamento do instituto, que seja a função social da propriedade.

Sendo a ação de usucapião apenas potencialmente conflitiva, a melhor solução para efetivar o instituto é deslocá-lo da apreciação do juiz para o agente público qualificado para tanto. Verificando-se que existe pretensão resistida que torne o procedimento conflitivo de fato, deve ele ser deslocado para a jurisdicionalidade. Caso contrário, será questão de verificação dos requisitos materiais da prescrição aquisitiva. Logo, não é adequado que tal análise seja realizada pelo mecanismo naturalmente mais lento da jurisdição (que precisa de maiores formalidades pelas suas próprias características), quando pode ser realizado por agente público apto a tanto.

1.3 ANTECEDENTES NORMATIVOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Inserido a usucapião extrajudicial em um movimento maior de desjudicialização, importante perceber que a crescente importância do Registro de Imóveis para o procedimento vem sendo construída ao longo dos anos, com importantes marcos positivos que permitiram a criação do procedimento comum e geral de usucapião extrajudicial trazido pelo NCPD, ao inserir o artigo 216-A na LRP. Foi este o corpo legislativo responsável pela inserção integral da usucapião extrajudicial no sistema jurídico pátrio, por meio de procedimento comum. Antes de se prosseguir na análise deste procedimento, relevante apontar quais os marcos normativos antecessores que já apontavam na direção da criação de um procedimento comum de usucapião extrajudicial.

A legislação pátria, nos anos anteriores à promulgação do novo diploma processual, vinha reconhecendo crescentemente a importância da esfera administrativa para o instituto da usucapião, especialmente o Registro Imobiliário.

Primeiramente, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.242, parágrafo único, reconheceu o registro do título como um dos requisitos para a redução do prazo do usucapião ordinário. Posteriormente, a LRP determinou que não seria declarada a nulidade de ato registral por vício de procedimento quando fosse afetado terceiro de boa-fé que já tivesse preenchido os requisitos da aquisição pelo usucapião, na inteligência do artigo 214, parágrafo 5º.

Passo mais ousado foi dado por meio da Lei 11.977 de 2009, posteriormente alterada pela Lei 12.424 de 2011, que tratou da regularização fundiária, em pretensão de regulamentar formalmente uma significativa parcela do solo urbano brasileiro que se encontra parcelada irregularmente, mas de forma consolidada. Tal legislação, conforme lição de Leonardo Brandelli, “dividiu as regularizações em: de interesse social, quando o interesse prevalente for o de população de baixa renda, e de interesse específico, para os demais casos, estabelecendo institutos privilegiados e facilitadores para as regularizações de interesse social.” (2015, p. 21). Entre os institutos criados pela norma encontra-se a outorga de título de legitimação da posse, a ser entregue pelo Poder Público ao ocupante do lote ocupado de forma consolidada. Este título, então, poderá ser registrado na matrícula do imóvel, podendo conduzir posteriormente à aquisição administrativa da propriedade.

Entretanto, como é perceptível pela própria explicação do instituto, que, para além da aplicação restrita e limitada, a legislação trouxe o vício da manutenção do hábito burocrático e inefetivo que a regularização judicial já encontrava. Disto igualmente resultaram efeitos práticos extremamente limitados, muitas vezes mais servindo como procedimento de legitimação da posse do que como modo originário de aquisição da propriedade (CORRÊA, 2012, p. 247).

O usucapião extrajudicial de fato, enquanto procedimento comum e geral, aplicável à generalidade e com possibilidade de real deslocamento para âmbito administrativo apenas foi alcançada com o Novo Código de Processo, por meio do procedimento que passou a ser estampado no artigo 216-A da LRP, conforme será analisado no próximo capítulo.

2 ANÁLISE CRÍTICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIA COMUM

Demonstrada a fundamentação do instituto da usucapião, bem como de seu deslocamento para âmbito extrajudicial, possível agora analisar criticamente o procedimento comum da usucapião extrajudicial imobiliária.

2.1 CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS

O procedimento comum de usucapião extrajudicial imobiliária foi instituído como procedimento de via registral, através da Lei n. 13.105 de 2015 (NCPC), que inseriu o artigo 216-A na LRP, com dez parágrafos que regulamentam extensivamente o procedimento. Posto a importância da norma para o presente estudo, oportuno trazer sua integralidade:

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

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

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

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

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

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

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

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

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

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

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

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

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

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

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

Até então, vigia a sistemática do Código de Processo Civil de 1973, onde o único meio possível para reconhecimento da implementação dos requisitos materiais da usucapião, reconhecendo a aquisição de propriedade imóvel por prescrição aquisitiva, era a via jurisdicional. Reconhecido a usucapião pelo Juízo competente, a aquisição seria declarada, devendo ser expedido mandado ao Oficial de Registro de Imóveis com atribuição territorial para tanto, para que realizasse o registro da usucapião.

Na condição de aquisição originária da propriedade, o registro da usucapião é declaratório, assim como é declaratória a sentença que a reconhece. Logo, o registro da usucapião tem como escopo dar notoriedade de fato jurídico já consagrado, tornando o direito adquirido oponível contra terceiros e permitindo seu titular dispor do bem (RODRIGUES, 2013, p. 14). Pela sistemática antiga, era justamente o registro que permitia a publicidade registral da sentença de procedência da usucapião, sem a qual inexistia eficácia do direito real usucapido

perante terceiros ou disponibilidade do mesmo. Como a ação (e qualquer procedimento) de usucapião tem o alcance de somente reconhecer as condições materiais de implementação da prescrição aquisitiva, com a mesma tendo sido efetivada no momento que os requisitos da modalidade desejada foram cumpridos, o referido registro possui eficácia *ex tunc*.

Conforme a revogada sistemática processual, o usucapião consistia em ação exclusivamente jurisdicional de procedimento especial. Oportuno colar a síntese que Flávio Tartuce realiza do antigo procedimento, antes de prosseguir na análise de sua forma atual (2016, p. 321):

O autor da demanda, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel correspondente, requereria a citação daquele em cujo nome estivesse registrado o bem usucapiendo, assim como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados (art. 942 do CPC/1973). Seriam intimados por via postal, para que manifestassem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios (art. 943 do CPC/1973). Interviria, obrigatoriamente e em todos os atos do processo, o Ministério Público (art. 944 do CPC/1973). A sentença que julgasse procedente a ação seria transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais (art. 945 do CPC/1973).

Enquanto o diploma processual antigo primava pela jurisdicionalidade da usucapião, destacando-o através de regulamentação por procedimento especial, completamente antagônico foi o tratamento do instituto no Novo Código de Processo Civil. Na abolida sistemática processual de 1973, a usucapião possuía regramento específico, ao passo que o NCPC dispensou qualquer tratamento pormenorizado à usucapião em sua configuração judicial. A usucapião foi deslocada dos procedimentos especiais para o tratamento do procedimento comum, deixando de existir previsão em via judicial diretamente no direito processual, mas tão somente em decorrência do direito material, em especial o disposto no *caput* do artigo 1.241 do Código Civil, pelo qual poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. A remoção súbita do procedimento especial de usucapião ocasionou diversas dúvidas sobre o processo judicial de usucapião, sendo questionado pela doutrina se continuariam sendo obedecidos as características procedimentais específicas do Código antigo, já consagradas pelos autores especializados e pela própria prática jurídica (*ibid*, p. 329).

Em contrapartida, o procedimento extrajudicial de usucapião foi pormenorizadamente regulado, por meio do artigo 216-A da LRP. Como bem observa Leonardo Brandelli, parece que o legislador pretendeu tornar a usucapião extrajudicial a regra em matéria de usucapião não contenciosa (2015, p. 70), o que coaduna com os objetivos gerais do NCPD, que expõe claramente em seu capítulo inicial o desejo de primar por soluções consensuais de conflitos, aqui entendidos inclusive enquanto potencialidade.

Doutra senda, conveniente lembrar que o serviço de registro é público, mas exercidos em caráter privado, através de delegação estatal. Portanto, é procedimento administrativo e não jurisdicional, não produzindo litispendência e coisa julgada, embora tenha o objetivo idêntico ao processo judicial de reconhecer uma aquisição originária de algum direito real imobiliário e torná-la pública. Disto resulta que o procedimento extrajudicial é sempre uma opção ao interessado, jamais uma imposição de maneira única de efetivar seus direitos. Igualmente, pode a decisão administrativa ser revisada a qualquer tempo pela autoridade jurisdicional competente.

2.2 LOCAL DE PROCESSAMENTO

A usucapião extrajudicial deve ser processada perante o Cartório de Registro de Imóveis, com pedido a ser submetido ao Oficial de Registro de Imóveis com atribuição territorial para tanto, que é o Oficial responsável pela circunscrição imobiliária na qual se situa o imóvel. Isto porque os Registros Públicos são o *locus* ideal para efetivação do direito de ver reconhecida a usucapião não litigiosa, muito mais afeta da função registral do que da jurisdição contenciosa. Pela análise do direito comparado, é possível perceber que assim foi feito nos países que desjudicializaram a usucapião, com alguns destes Estados optando pela via notarial (BRANDELLI, 2015, p. 19/20). No Brasil, o legislador corretamente designou a via cartorária do Registro de Imóveis, em caminho tecnicamente mais acertado.

Explica-se: o Registro Imobiliário é regido por princípios próprios que garantem a correta condução do procedimento de usucapião em conformidade com suas finalidades, como a legalidade, continuidade, fé pública e imparcialidade. Assim prossegue dado o fato de que o Registrador Imobiliário é o profissional mais qualificado e justamente designado legalmente para o desenvolvimento voluntário do

direito positivo na efetivação dos direitos reais, sendo guardião público dos direitos reais e obrigacionais com eficácia real, publicizando-os de modo declarativo ou constitutivo, em conformidade com o ordenamento jurídico. Assim é perceptível pela definição doutrinária do Registro Imobiliário e suas funções (SOUZA, 2010, p. 47/48):

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes, dando publicidade à situação jurídica dos bens imóveis, com o que se alcançará a segurança jurídica. Pode-se dizer que o registro imobiliário exerce não somente uma função jurídica, decorrente da publicidade registral, mas também funções econômicas e sociais, ao fomentar o desenvolvimento econômico fornecendo meio seguro para a concessão de crédito e ao colaborar no cumprimento da função social da propriedade, atuando na fiscalização da aplicação de regras de direito urbanístico e ambiental.

De outro modo, não seria a opção mais adequada deslocar o procedimento para âmbito notarial⁹. Em que pese o Notário possuir em seu labor características que lhe permitem realizar procedimentos administrativos extrajudiciais de guarda e implementação de direitos, sua atuação é restrita aos direitos obrigacionais que não possuem eficácia real. Sua atividade consiste na autenticação de fatos, bem como acolhimento e instrumentalização de declarações de vontade. Entretanto, inexiste na usucapião qualquer instrumentalização de vontade ou ato jurídico prévio, conseqüente que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, resultando diretamente na via real. Tratando-se de direito real a ser reconhecido por meio de procedimento de verificação dos requisitos materiais de sua existência, inclusive exigindo análise probatória dos mesmos, inadequado seria que o Notário fizesse esta avaliação, quando o profissional adequado e qualificado para tanto é o Registrador Imobiliário.

Notável que o *caput* do artigo 216-A da LRP determina que o procedimento será realizado “diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo”. Cometeu aqui o legislador atecnicidade na terminologia adequada em relação ao *locus* de processamento, com aparente cacoete legislativo de se referir à competência jurisdicional. É possível que uma

⁹Mesma conclusão é alcançada por Leonardo Brandelli (2015, p. 18), e assim parece ser com o restante dos autores que tratam de direito registral e notarial. De fato, eventual opção legislativa pela via notarial configuraria atecnicidade que não apenas desviaria da doutrina, mas igualmente contrastaria com a evolução legislativa pátria, que já havia designado o Registro Imobiliário como *locus* de processamento do procedimento extrajudicial de retificação do registro imobiliário, nos termos do artigo 213 da LRP.

Comarca seja desdobrada em mais de uma circunscrição imobiliária, inexistindo identidade automática entre Comarca judicial e circunscrição imobiliária. Assim, a usucapião deveser requerida e processada na circunscrição imobiliária onde se localiza o imóvel usucapiendo.

2.3 ESCOPO MATERIAL DE ABRANGÊNCIA

A usucapião extrajudicial pode ser utilizada para aquisição de qualquer direito real imóvel passível de ser usucapido. Os bens reais imóveis passíveis de usucapião são definidos pela doutrina de modo geral como as coisas imóveis hábeis, ou seja, que não sejam públicas e que se encontrem no comércio (RIZZARDO, 2013, p. 271).

O artigo 216-A da LRP não apresenta qualquer limitação quanto às espécies de usucapião passíveis de reconhecimento extrajudicial¹⁰, decorrendo a conclusão dos autores sobre o tema de que, por decorrência lógica, pode ser aplicada a qualquer espécie de usucapião imobiliária (DIP, 2016, p. 137; BRANDELLI, 2015, p. 24). Mesmos autores fazem reserva exclusivamente em relação à usucapião do direito de propriedade decorrente do registro do título de legitimação de posse expedido pelo Poder Público em processo de regularização fundiária de interesse social, conforme dispostos na Lei 11.977 de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 2011. Isto porque consiste em procedimento extrajudicial específico, e em decorrência da especialidade com que trata a legislação sobre o tema, deve ser observado o procedimento especial. Ademais, Brandelli defende em sua obra sobre usucapião extrajudicial que o procedimento seja possibilitado inclusive para a usucapião urbana coletiva, *in verbis*:

É de se questionar se a usucapião especial urbana coletiva poderia ser reconhecida pela via registral, uma vez que o art. 10, §2º, da Lei n. 10.257/2001, assevera que tal usucapião será declarada pelo Juiz, por sentença, bem como, em seu art. 11, que tal ação de usucapião sobrestará, durante seu curso, qualquer outra ação, petitória ou possessória, a respeito do imóvel usucapido.

¹⁰O trabalho ora apresentado não tem alcance de analisar pormenorizadamente as espécies de usucapião imobiliária e os requisitos aplicadas a cada uma destas espécies, o que fugiria do escopo do estudo apresentado. Apenas para registro, as espécies encontradas no direito pátrio são: usucapião extraordinária; usucapião ordinária; usucapião especial urbana individual, coletiva e familiar; usucapião especial rural; usucapião especial indígena. Estudos mais aprofundados destas espécies e suas especificidades podem ser encontrados nas obras de Benedito Silvério Ribeiro (2012b) e Arnaldo Rizzardo (2013).

Tal questão não comporta uma resposta inatacável, e certamente discussões serão travadas a respeito, todavia, parece-nos, à primeira vista, que também a usucapião especial coletiva poderá ser levada a cabo por processo administrativo registral.

É com todo respeito pelo eminente jurista que se entende aqui que não é cabível ultrapassar o disposto no texto legal para buscar uma aplicação extensiva e apressada do novel procedimento extrajudicial. Não apenas pela nitidez da norma referente à usucapião especial urbana coletiva no sentido de que a mesma deverá ser declarada pelo Poder Judiciário (ao passo de que no Código Civil o texto expressamente permite a declaração jurisdicional como opção), mas inclusive por questão crítica ao apressamento que o legislador pátrio teve ao não delimitar com maior clareza e cautela o escopo material do procedimento extrajudicial de usucapião.

Melhor elaborando, cada espécie de usucapião possui requisitos específicos, com as espécies menos complexas de usucapião exigindo requisitos materiais a serem ponderados bastante claros e objetivos, e uma crescente complexidade na análise dos requisitos materiais quanto mais específica for a espécie de usucapião. Nesta senda, espécies extremamente específicas de usucapião, como a especial urbana familiar, possuem igualmente requisitos específicos complexos e de difícil averiguação, como o abandono do lar pelo cônjuge na espécie exemplificada. Ainda que exista a possibilidade desta ponderação probatória ser realizada pelo Registro de Imóveis, inexistindo *a priori* incompatibilidade por conta da natureza jurídica das espécies de usucapião e o alcance da função registral, seria mais prudente que o legislador delimitasse um escopo material mais restrito ao procedimento extrajudicial, pelo menos inicialmente. Isto porque um dos princípios elementares da função registrária é a fé pública e a segurança jurídica decorrente desta. A aparente pressa que o legislador teve ao deslocar para âmbito administrativo as espécies mais complexas da usucapião, sem antes averiguar qual seria a reação na realidade concreta deste deslocamento mesmo para as espécies mais simples, foi movimento audacioso e arriscado, incompatível com a necessária segurança exigida dos Registros Públicos.

Logo, mais adequado seria um balizamento inicial do procedimento restringido às espécies extraordinária e ordinária, mais comuns na prática jurídica e de processamento material mais simples. Infelizmente, assim não o fez o legislador,

mas deve ser feita interpretação restritiva da legislação sobre o tema, não cabendo que a prática sobreponha expresso texto legal exigindo apreciação jurisdicional sobre a espécie especial urbana coletiva de usucapião, devendo a pretendida extensão da espécie para o procedimento extrajudicial ser motivo de *lege ferenda*, caso assim entenda adequado o legislador pátrio.

2.4 LEGITIMIDADE PROCEDIMENTAL

A sistemática do Código de Processo Civil de 1973 previa que a legitimidade ativa para requerer judicialmente a declaração da usucapião era reservada exclusivamente ao possuidor usucapiente, pelo menos na literalidade do texto legal. No mesmo sentido, em caso de composses era exigido litisconsórcio necessário de todos os compossuidores para integrar o polo ativo, sendo litisconsortes necessários também todos os cônjuges e companheiros, salvo regime de separação absoluta. Ainda que já existissem no sistema antigo vozes na doutrina inquirindo a possibilidade de terceiros interessados ingressarem com a ação (BRANDELLI, 2015 p. 84, *apud* NEQUETE, 1970, p. 39/40), a questão passou a se tornar mais controversa com o advento do Código Civil de 2002. Ainda que o diploma material civil dispusesse em seus artigos referentes à usucapião que esta poderia ser requerida pelo possuidor (artigo 1.241), trouxe no mesmo corpo legislativo norma permitindo a alegação de prescrição pela parte a quem aproveita (artigo 193), tornando possível indagação teórica se a aplicação poderia ser estendida à prescrição aquisitiva, permitindo aos que se aproveitassem da usucapião que ingressassem com a ação (RIBEIRO, 2012a, p. 60).

O NCPC apenas tornou mais nebulosa a questão ao dispensar tratamento específico à usucapião, deslocando para o procedimento judicial comum. Levanta-se então o questionamento da possibilidade de terceiro interessado, como eventual credor do possuidor *ad usucapionem*, ingressar com a ação judicial para ver declarada a usucapião, deslocando o possuidor para o polo passivo da demanda.

Não obstante as discussões teóricas que certamente serão travadas sobre a questão em relação à usucapião judicial, o procedimento extrajudicial deixou clara a ampliação da legitimidade ativa para requerer a declaração da usucapião, ao dispor no texto normativo que são legitimados os “interessados” e não mais o “possuidor”. Portanto, basta capacidade e interesse legítimo e jurídico no reconhecimento para

que seja permitido o requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis. É salutar inovação legislativa, que permite a melhor tutela de direitos de terceiros que antes viam insegurança jurídica na proteção de seus interesses, como aquele que celebra contrato de promessa de compra e venda de bem usucapiendo, na condição de promitente comprador com o possuidor como promitente vendedor.

Questão interessante a ser levantada é a possibilidade de figurar no polo ativo ou passivo da demanda pessoa incapaz, adquirindo ou perdendo direito real pela usucapião. É uma possibilidade levantada pela doutrina (BRANDELLI, 2015, p. 71) que o incapaz manifeste sua vontade expressamente por meio de alvará judicial. Entretanto, parece que o ato de manifestar concordância no procedimento de usucapião ultrapassa a mera administração, mesmo nos casos em que se adquire direito (pode-se aqui fazer um paralelo com a obrigatoriedade do inventário ser judicial quando envolver incapazes). Pelo exposto, o mais adequado é remeter ao Judiciário quando a usucapião envolver incapazes¹¹.

Quanto à legitimação passiva inexistiram grandes inovações, salvo o eventual deslocamento de possuidor para este polo procedimental quando terceiro interessado ingressar com o requerimento no polo ativo, mas necessárias algumas ressalvas. Não há que se falar em legitimidade processual no procedimento administrativo de usucapião, o que implicaria em uma pretensão do autor à qual estaria sujeitado e resistido o réu, formada lide pela própria pretensão resistida. Como visto, em qualquer momento em que a pretensão ativa de usucapião extrajudicial for afrontada, estará configurada a lide e o caso deve ser deslocado para apreciação jurisdicional. A legitimidade passiva administrativa, *in casu*, possui identidade com a legitimidade passiva material, no sentido de que são as pessoas que devem participar do procedimento dando seu consentimento expresso ou presumido para com a pretensão de ver declarada a usucapião, visto terem afetados seus direitos, potencial ou efetivamente. Pertinente as observações de Leonardo Brandelli a respeito (*ibid*, p. 85):

Legitimados passivos no processo registral de usucapião são as pessoas que devem participar do processo extrajudicial, voluntariamente ou intimadas pelo Oficial de Registro, porque têm sua esfera jurídica efetiva ou potencialmente afetada pelo pedido de reconhecimento de usucapião feito pelo requerente, e devem, desta forma, necessariamente manifestar

¹¹Disso se soma que o Ministério Público a princípio não exerce qualquer participação no procedimento extrajudicial de usucapião.

positivamente sua vontade para que possa o Registrador reconhecer o pedido, se entender preenchidos os requisitos processuais e materiais necessários.

Os legitimados passivos procedimentais podem ser certos ou incertos.

Certos são o possuidor *ad usucapionem* (caso não seja o requerente) e os titulares de direitos registrais constantes na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes, bem como eventuais cônjuges e companheiros, salvo a hipótese de regime de separação absoluta de bens. Da mesma forma, são legitimados passivos certos a União, o Estado ou Distrito Federal e o Município onde se localiza o imóvel usucapiendo. Por força dos parágrafos 3º e 4º do artigo 216-A da LRP, os legitimados passivos certos serão notificados pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, sendo impossibilitada a citação por edital. A ausência desta notificação implica em nulidade do procedimento. A não possibilidade de citação por edital dos legitimados passivos certos é um dos fatores que restringe a aplicação da lei em questão. Muitas vezes o interessado não possui qualquer contato ou conhecimento em relação aos legitimados ativos, especialmente o proprietário registral, residindo estes em local incerto e não sabido. Entretanto, da maneira em que a norma está disposta, o desconhecimento do local onde estão os legitimados ativos implica automaticamente em impossibilidade do procedimento extrajudicial, devendo este ser levado à análise judicial.

Diverso é a aplicação para os legitimados passivos incertos, que consistem em qualquer interessado que possua interesse jurídico afetado pelo procedimento de usucapião que não conste como legitimado passivo certo. Para estes, por força do artigo 216-A, §4º, a notificação se dará mediante publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver.

2.5 REQUERIMENTO INICIAL E SEUS REQUISITOS

O procedimento extrajudicial comum de usucapião imobiliária será iniciado obrigatoriamente por requerimento expresso e especial, realizado por instrumento público ou particular com firma reconhecida, na inteligência do artigo 221, II, da LRP, para que se reconheça e registre a usucapião. A parte legitimada deverá realizar o requerimento representada por advogado, salvo se advogando em causa própria, por expressa disposição do artigo 216-A. A representação deverá ser comprovada

no momento do requerimento, e deverá conter poderes suficientes para a usucapião extrajudicial, comprovando tais poderes por instrumento público ou particular com firma reconhecida em Tabelionato. A doutrina questiona a necessidade de representação por advogado frente à ausência de litígio, afirmando como resquício do processo jurisdicional (*ibid*, p. 74). Entretanto, parece ser adequada a exigência de advogado, dado à tecnicidade e manejo difícil ao leigo que um procedimento de usucapião tende a apresentar, mesmo em sua forma extrajudicial. Agrava a dificuldade do leigo lidar diretamente com o procedimento o fato de o legislador não ter imposto qualquer limitação à espécie de usucapião, que em suas modalidades mais complexas tem requisitos de difícil compreensão e demonstração pelo cidadão leigo. Assim, parece ser medida que deverá garantir maior efetividade ao procedimento, no momento em que um acompanhamento técnico adequado evitará, pelo menos teoricamente, pequenas confusões procedimentais que podem levar a usucapião para âmbito jurisdicional. Também lamenta a doutrina que a lei tenha deixado de mencionar expressamente a Defensoria Pública (TARTUCE, 2016, p. 331), mas é cristalino a possibilidade de atuação desta respeitável instituição em procedimentos extrajudiciais.

Destaca-se que a legislação exige apenas que o requerimento seja expresso para que se reconheça e registre a usucapião, deixando de exigir qualquer justificção pormenorizada de fato e de direito. Entretanto, é de boa técnica, inclusive pela própria exigência de advogado para ingresso com o requerimento, que o mesmo seja acompanhado de detalhamento da espécie de usucapião que o requerente entende adequada, bem como descrição e relato do preenchimento dos requisitos materiais da modalidade de prescrição aquisitiva desejada, demonstrando a concretização do suporte fático de norma jurídica de maneira clara, facilitando o trabalho do Oficial e aumentando as chances de reconhecimento da usucapião. Mesmo que o Oficial possa deferir o pedido mesmo sem a descrição detalhada dos fatos e do direito no requerimento, visto a análise probatória a ser realizada, não é recomendável que seja assim realizado.

2.5.1 Ata notarial

O primeiro requisito a acompanhar a peça inicial de requerimento da usucapião extrajudicial, na inteligência do inciso I do artigo 216-A da LRP, é a ata

notarial atestando tempo de posse, do requerente e seus antecessores, conforme o caso. Ainda que importante requisito a ser apresentado, a leitura do disposto legal contrasta com o próprio instituto da ata notarial, levantando questionamentos sobre como o Notário responsável levará a cabo a tarefa de “atestar o tempo de posse”. A ata notarial consiste em “instrumento público através do qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento” (BRANDELLI, 2007, p. 46). Portanto, a ata notarial será uma captura pelos sentidos externos do Notário de um fato jurídico. A definição vai de encontro ao texto legal, que exige a percepção do tempo de posse.

Daí decorre o problema da captação sensória do tempo de posse pelo Notário, o que exigira do mesmo a captação sensitiva do tempo pretérito, o que é absolutamente impossível. Igualmente incabível que se permita o ingresso de ficção jurídica no sistema notarial, colocando em risco a segurança exigida do sistema registral.

Possível solução para o problema teórico é trazida por Ricardo Dip, que distingue a eficácia da ata notarial entre eficácia sintética, abarcando a percepção sensorial do Notário dos fatos jurídicos, gozando esta de fé pública, e a eficácia analítica, onde o Notário, em antecedência a manifestações de vontade, recolhe declarações de terceiros, redige-as e documenta-as, realizando composição textualizante do que seus sentidos captam. A distinção permite que se impeça a incidência da fé pública notarial no registro concernente ao tempo pretérito da posse do imóvel, impossível de ser captado fisicamente pelo Notário. Parece-nos que a solução é uma possibilidade teórica, ainda que permaneça de qualquer forma a necessidade de retificação técnica no texto legal, substituindo “atestar” por “narrar”, visto que a ata notarial não captará propriamente o tempo, mas irá narrá-lo da melhor maneira possível em sua qualidade pretérita com os elementos presentes. São esclarecedoras as palavras do mencionado jurisconsulto (2016, p. 142):

Nessa perspectiva analítica, a “atestação notarial da posse” será suficiente para a exigência inaugural do novo processo, sem, contudo, inibir que o registrador imobiliário, posteriormente, possa impugnar a asserção relativa ao tempo da posse (e ao mesmo fato possessório pretérito), nem que, em âmbito judicial, possa ela alvejar-se sem reclamar, em forma, uma arguição incidental do *falsum*, sequer mesmo invertendo o ônus probatório: vale dizer que não havendo, quanto ao tempo da posse, atração da *fides publica* do notário, não haverá a correlata presunção de veracidade suscetível de

prova em contrário, permanecendo a matéria sujeita à qualificação registrária e à oneração probatória, na via judicial, quanto aos fatos constitutivos.

Neste demarcado capítulo do tempo da posse, pois, não se cuidará de uma possível fé pública (ou legitimação registral) sobre anterior fé pública notarial, e a questão entrega-se juridicamente à qualificação registrária como primeira qualificação pública (com efeito, a pretérita, terá sido notarial, *secundum quid*, mas analiticamente imprópria, por emergir do notário com o status de jurista privado, atuando ele *extra fidem publicam*).

Por conseguinte, o Notário lavrará a ata notarial a pedido da parte interessada, e nela procederá na narração dos elementos que estiverem a seu alcance de coletar a respeito da titularidade, do tempo e qualidade da posse existente sobre o imóvel usucapiendo. Para isto, observará fisicamente o imóvel, colherá declarações de terceiros e realizará as diligências a seu alcance, transcrevendo em narrativa o que lhe for possível averiguar sobre a posse do imóvel, resultando em ata notarial que não goza da presunção decorrente da fé pública da mesma forma que a ata notarial com eficácia sintética, permitindo tão somente uma qualificação pública inicial apta a iniciar o procedimento extrajudicial da usucapião.

A problemática reside essencialmente no próprio conceito da ata, com sua delimitação pelos próprios limites cognitivos do Notário, que relata os fatos conforme a sua percepção primária adquirida pelos sentidos. Da mesma forma, sua função é restringida à captação dos fatos jurídicos, sendo descabido o ingresso de qualquer valoração jurídica na ata notarial (MESQUITA, 2011, p. 335). O NCPD valorizou o trabalho do Notário na redação da ata notarial ao perfeitamente estabelecer a ata notarial como meio probatório típico, na inteligência do artigo 384 do referido diploma, que estabelece que a ata notarial atestará e documentará “a existência e o modo de existir de algum fato” (BRASIL, 2015). Logo, parece que estender a possibilidade de inserir a posse pretérita na ata notarial parece perigosa extrapolação da definição e restrição legislativa do instituto, permitindo o ingresso de ficção jurídica no registro público, mesmo mediante a distinção entre eficácia sintética e analítica da ata notarial. Tudo de forma a justificar requisito que, pela análise da norma positiva, revela-se redundante: ainda que louvável a intenção do legislador de valorizar o trabalho do Notário, a comprovação da posse deve ser feita pelo requisito do inciso IV (vide item 2.5.4). A ata notarial poderia perfeitamente compor o requisito opcional ao requerente de demais documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Desta maneira, seria

desnecessário extrapolar os fundamentos da ata notarial ao pretender que a mesma ateste tempo pretérito. O requerente, opcionalmente, poderia utilizar a ata notarial como meio de prova da maneira como previsto pelo NCPC, de maneira muito mais orgânica ao sistema processual e ao próprio direito notarial.

2.5.2 Planta e memorial descritivo

O requisito seguinte, nos termos do inciso II, é planta e memorial descritivo contendo a descrição do imóvel usucapiendo, assinados pelo requerente e o possuidor *ad usucapionem* (se diferirem), e por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo. A planta e memorial descritivo são indispensáveis para situar o imóvel usucapiendo, percebendo a conformação e localizando-o na municipalidade, bem como para indicar confrontantes imobiliários mediante números de matrícula ou transcrição. Assim, permite-se a identificação dos titulares de direitos sobre estes imóveis, o que permite a posterior notificação dos mesmos para manifestarem concordância.

A concordância dos titulares de direitos, reais ou não, registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições do imóvel usucapiendo e seus confrontantes, deverá preferencialmente ser manifestada diretamente na planta e no memorial elaborados, por meio de assinatura nos mesmos concordando com o trabalho técnico e com o pedido. A ausência destas assinaturas levará à necessária notificação dos titulares de direitos, reais ou não, registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições do imóvel usucapiendo e seus confrontantes para que manifestem concordância expressa com o pedido, sob pena de rejeitamento do requerimento da usucapião extrajudicial.

Tais exigências são necessárias por força da existência na usucapião de potencial extintivo dos direitos publicizados no Registro de Imóveis, sendo devido possibilitar aos titulares destes direitos impugnar o pedido. Caso contrário, é nulo o reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Inexistindo a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, podendo em 15 dias manifestar sua concordância com o pedido ou impugná-lo. No

silêncio, será presumida a impugnação do pedido. Parece ser opção legislativa que inviabilizará o procedimento, visto que na grande maioria dos casos os referidos titulares de direitos reais, especialmente o proprietário registral, são desconhecidos, residindo em local desconhecido e incerto. Transformar o silêncio em presunção de impugnação levará as tentativas de desjudicialização de volta à esfera Judiciária. Como bem coloca Leonardo Brandelli, “terá o condão de inviabilizar grande parte das usucapiões extrajudiciais, transformando em letra letárgica um instituto que pretendeu o legislador fomentar” (2015, p. 135)¹².

No usucapião judicial o registro do mandado é possível ainda que não se tenha encontrado qual a matrícula ou transcrição de onde sai o imóvel usucapido. A ausência da localização não impede o registro imobiliário por se tratar de aquisição originária corroborada pela jurisdicionalidade. Portanto, apesar de ser salutar, a localização do registro anterior pouco importa para a usucapião judicial. Na usucapião extrajudicial não é da mesma forma. Pela necessidade do consentimento (repete-se, que poderia ser presumido) entre os titulares de direitos reais envolvidos pelo procedimento, é indispensável localizar a matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo, posto que sem esta será impossibilitada a identificação precisa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Não sendo possível localizar o registro, será necessária a tutela jurisdicional.

2.5.3 Certidões negativas da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

Ainda, conforme o inciso III do artigo ora analisado, é exigido que acompanhe o pedido inicial de usucapião extrajudicial as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Trata-se de exigência vaga e imprecisa, que exigirá uma indispensável complementação por parte dos operadores do Direito e da doutrina. O requisito parece alcançar todos os distribuidores judiciais envolvidos, sendo a Justiça Estadual comum, a Justiça Federal comum e a Justiça do Trabalho, sendo dispensável a Justiça Militar e

¹²Cabe mencionar que oposto é o entendimento de Ricardo Dip (2016, p. 138), que entende ser adequada a opção legislativa, defendendo a necessidade de consentimento provado para procedimentos extrajudiciais.

Eleitoral por decorrência lógica da inutilidade destas certidões para um pedido de usucapião.

Os autores sobre o tema lembram que o legislador parece ter desconsiderado que a Lei n. 13.097 de 2015 determinou que qualquer ação que possa afetar algum direito constante no registro imobiliário deve estar publicizada na matrícula do imóvel (BRANDELLI, 2015, p. 81). Sendo, como visto, indispensável para o procedimento extrajudicial a localização da matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo, a existência de qualquer ação relevante que possa impedir o deferimento do pedido poderá ser de plano identificada pelo Registrador Imobiliário. Ainda que não o fosse, mais oportuno seria permitir que a existência de eventuais ações fosse reservada à matéria de impugnação.

Entretanto, inegável a exigência das certidões, há que se observar que ainda existe atecnicidade na redação legal ao se referir a “certidões negativas”. Decorre o erro redacional do fato de que as certidões somente devem ser negativas nos casos em que eventual positividade das mesmas implicaria em obstáculo ao deferimento do pedido. Existindo positividade na certidão, mas que em nada afete os requisitos obrigatórios para reconhecimento da prescrição aquisitiva, pouco importa para eventual deferimento do pedido, devendo o procedimento prosseguir normalmente. Mais correto seria que a norma lesse “certidões dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando possibilidade de deferimento do pedido”, ou, como visto, sequer existisse o inciso analisado.

Interessante é a possibilidade de o Registrador verificar existência de ação judicial de usucapião referente o mesmo imóvel e com identidade passiva e ativa entre o procedimento judicial e extrajudicial. Caso já julgada, a decisão jurisprudencial goza dos efeitos da coisa julgada, sendo indevido rediscutir a questão administrativamente. Entretanto, caso pendente decisão transitada em julgado, é questionável a existência de litispendência entre a jurisdição *strictu sensu* e o procedimento administrativo. A resposta tende ao negativo, mas de qualquer forma a decisão judicial prevalecerá sobre a decisão administrativa, sendo questão de economia processual e procedimental a suspensão da usucapião extrajudicial. Seria irracional, no sentido de alocação de recursos do sistema estatal de proteção e efetivação dos direitos, que se prosseguissem duas vias procedimentais de efetivação de direitos tendo uma destas vias efeitos sobrepujantes e mais severos. Apenas não deverá ser encerrado o procedimento registral imobiliário pela

possibilidade de o autor no processo judicial desistir da ação nas situações em que isto é possível¹³. De qualquer forma, não existindo previsão expressa na legislação a respeito, melhor iniciativa do Oficial de Registros de Imóveis responsável pelo procedimento extrajudicial é a imediata comunicação à autoridade judicial responsável pela ação judicial, de modo a ser determinado o que ser feito do procedimento administrativo até o trânsito em julgado do processo judicial.

2.5.4 Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse

O requisito final, previsto no inciso IV, é o justo título, se for o caso, bem como qualquer documento que faça prova dos requisitos cabíveis à espécie de usucapião requisitada. Tal requisito não é obrigatório, dependendo da espécie de usucapião escolhida pelo requerente ou aplicável ao caso concreto. Sendo usucapião extraordinária, por exemplo, que dispensa o justo título para sua efetivação, não será o caso de exigência do mesmo. O inciso ainda exemplifica possíveis documentos a serem juntados à requisição, como comprovantes de pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. Ressalta-se, entretanto, que a depender da modalidade de prescrição aquisitiva, este requisito final não é obrigatório.

2.6 PRENOTAÇÃO, AUTUAÇÃO E QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Recebido pelo Oficial do Registro de Imóveis o pedido de usucapião, deve este ser imediatamente inscrito no protocolo, na chamada prenotação, conforme artigos 182 e 188 da LRP. Por expressa previsão do §1º do artigo 216-A da LRP, a prenotação terá seu prazo prorrogado até a análise do pedido, acolhendo-o ou rejeitando-o, superando assim a previsão normal de prenotação com validade de trinta dias. Tal disposição legislativa tem sua lógica no fato de que o procedimento extrajudicial da usucapião imobiliária demanda análise probatória complexa, bem como eventuais diligências por parte do requerente ou do Oficial de Registro e seus prepostos. Logo, a norma que regulamente o procedimento, de maneira inteligente,

¹³Os casos previstos no NCPC são do artigo 485, VIII, §§ 4º e 5º.

já prevê a possibilidade de o procedimento se estender além dos trinta dias previstos para a prenotação convencional.

É de se destacar que o registro por prenotação de um título gera direito de prioridade em relação à aquisição de direitos contraditórios protocolados subsequentemente, enquanto durar o prazo da prenotação, nos termos do artigo 185 da LRP. Melhor explicando, a prenotação de um título que enseje a criação ou a transferência de um direito real ou obrigacional com eficácia real gozará de preferência em relação aos títulos protocolados posteriormente que pretendam transmitir ou criar direitos que lhes sejam contraditórios. Disto decorre uma espécie de bloqueio da matrícula ou transcrição do imóvel, decorrente da prioridade quase absoluta do título prenotado¹⁴. É questionável se a prenotação de pedido de usucapião resulta em direito de prioridade. Os apontamentos iniciais dos autores especializados indicam que sim, em virtude da potencialidade de existência de direitos contraditórios, excludentes ou não, em relação ao direito de usucapião, sendo vedada a qualificação de outros títulos protocolados posteriormente à usucapião, até a decisão final do Oficial de Registro de Imóveis (BRANDELLI, 2015, p. 89). O direito de prioridade decorrente da prenotação do pedido de usucapião preocupou parte da doutrina, que percebeu possibilidade de intento fraudatório em eventuais pedidos de usucapião, de modo a bloquear o registro dolosamente. Assim expõe Ricardo Dip (2016, p. 143):

Estão à vista, contudo, riscos de prenotações fraudatórias dos direitos de terceiros (p. ex., prenotação do pedido de usucapião para obter efeito inibitório do registro de penhoras) ou mesmo dos direitos do legitimado tabular: sempre houve, é certo, o perigo de abusos nas prenotações, mas as *vindictae contra tabulas* serão agora em muito facilitadas com o fato de o processo de usucapião extrajudicial ser suscetível de uma inceptiva unilateral por qualquer suposto interessado.

Em que pese a razoabilidade da cautela do eminente autor com a questão da prioridade de direitos decorrente da prenotação de pedido de usucapião, bem como com o caráter absoluto deste direito de prioridade no sistema registral pátrio, sendo cabível levantar eventual flexibilização do direito de prioridade, parece que o perigo de prenotações fraudulentas é rapidamente afastado pelo próprio andamento do

¹⁴Os direitos contraditórios podem não ser mutuamente excludentes no caso de ambos poderem existir juridicamente. Neste caso haverá uma graduação entre eles definida pelo registro, mas o primeiro não gozará de prioridade absoluta.

procedimento extrajudicial de usucapião, que rapidamente afastará os pedidos que não apresentem os requisitos mínimos para sua apreciação.

Isto porque o passo seguinte à prenotação será a imediata autuação do pedido inicial por parte do Registrador Imobiliário, reunindo em uma única peça documental o pedido e os documentos que o acompanhem, fornecendo a esta peça documental um termo de abertura, numeração e rubrica das folhas.

Realizada a autuação do pedido, o Oficial de Registro de Imóveis realizará uma primeira análise jurídica do pedido, através da primeira qualificação registral. É justamente esta qualificação registral primária, a ser realizada em ato contínuo à prenotação e autuação do pedido, que impedirá o requerimento de usucapião com propósito fraudulento. O Registrador deve exercer poder de polícia sobre os atos que publiciza, verificando se os mesmos estão de acordo com o ordenamento jurídico, no chamado princípio da legalidade registral (SOUZA, 2010, p. 75/76). Assim, o Oficial verificará os requisitos de admissibilidade da usucapião, verificando não apenas os requisitos obrigatórios do requerimento, mas também a legitimidade ativa e se estão presentes os requisitos formais registrais gerais. Será desta análise, desinente do princípio da legalidade registral, que impedirá a permanência da prenotação fraudulenta no Registro de Imóveis.

Após a etapa qualificadora formal inicial, sendo esta positiva, poderá o Oficial passar a uma análise material do pedido. Neste momento será verificada a implementação dos requisitos materiais da usucapião, podendo o Oficial chegar em uma qualificação material positiva ou negativa. Resultando em qualificação material negativa, não por convicção administrativa da inexistências dos requisitos da aquisição prescritiva, mas pela necessidade de maior carga probatória, o Oficial de Registro de Imóveis poderá solicitar ou realizar diligências visando a produção de provas, na forma do parágrafo 5º do artigo 216-A. Louvável previsão legislativa, posto o fato de que a análise probatória no procedimento extrajudicial de usucapião demanda cognição ampla e profunda, muitas vezes não bastando as provas iniciais trazidas pelo requerente (BRANDELLI, 2015, p. 103).

Caso o Oficial qualifique positivamente, tanto formal quanto materialmente, poderá então realizar a notificação dos legitimados passivos certos, a cientificação do Município, do Estado ou Distrito Federal e da União, bem como a publicação de edital para notificação dos legitimados passivos incertos.

Em qualquer momento que seja apresentada impugnação ao pedido pelos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o Oficial de Registro de Imóveis imediatamente remeterá os autos ao juízo competente, devendo ser adequado o requerimento ao procedimento judicial de usucapião, pelo qual passará a ser analisado o pedido.

Restando qualificação positiva formal e material do pedido, e provada a aquisição do direito real imobiliário pela usucapião, com concordância dos legitimados passivos certos com o pedido, o Oficial do Registro de Imóveis acolherá o pedido, e poderá passar ato final de declarar e publicizar a aquisição originária por meio de um registro *strictu sensu* de usucapião, na inteligência dos artigos 28 e 167, I, da LRP.

2.7 ATO DE REGISTRO

Restando qualificado positivamente o pedido tanto formal quanto materialmente, e provada a aquisição do direito real imobiliário pela usucapião, com concordância dos legitimados passivos certos com o pedido, o Oficial do Registro de Imóveis acolherá o pedido, e poderá passar ato final de declarar e publicizar a aquisição originária por meio de um registro *strictu sensu* de usucapião, na inteligência dos artigos 28 e 167, I, da LRP. Existem alguns apontamentos necessários de singularidades do registro da usucapião imobiliária reconhecida extrajudicialmente, que diferencial daquela reconhecida por via judicial.

Um dos fundamentos essenciais do sistema registral é o trato sucessivo, princípio pelo qual a matrícula imobiliária deve apresentar um encadeamento preciso e sem lacunas dos direitos incidentes sucessivamente sobre o imóvel, demonstrando uma efetiva conexão entre os diferentes negócios modificativos da situação jurídico-real, por meio de assentamentos registrários. Daí decorre a necessária continuidade na matrícula imobiliária, vedando o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal (SOUZA, 2010, p. 71/72). A continuidade se desdobra em continuidade objetiva, que determina que deve existir uma cadeia perfeita na descrição do imóvel, e em

continuidade subjetiva, segundo a qual o título submetido a registro deve constar a mesma pessoa titular registral do direito, em encadeamento perfeito de sujeitos.

Exceção a tal sistemática são as aquisições originárias, com é o caso da usucapião. A usucapião reconhecida por via judicial dispensa qualquer continuidade, objetiva ou subjetiva, podendo-se ignorar a cadeia dominial existente sobre o imóvel até o momento da declaração da prescrição aquisitiva, fazendo-se diretamente uma averbação na matrícula do imóvel se for possível localizá-la, no intuito de evitar duplicidade na matrícula. A continuidade objetiva também é dispensada no reconhecimento extrajudicial de usucapião, não sendo necessário obedecê-la. Diverso entretanto, é o tratamento da continuidade subjetiva no reconhecimento extrajudicial de usucapião. Ainda que o reconhecimento judicial dispense tal continuidade, é necessário o respeito à continuidade subjetiva na usucapião extrajudicial (BRANDELLI, 2015, p.108/109).

Melhor explicando, a necessidade de continuidade subjetiva no reconhecimento extrajudicial de usucapião decorre da necessidade de consentimento dos titulares de direitos reais inscritos sobre o imóvel usucapiendo, bem como dos imóveis confrontantes. É indispensável a identidade precisa destes titulares registrais como legitimados passivos certos a participar do processo, sem a qual impossibilitado o consentimento necessário à efetivação da usucapião em âmbito administrativo.

Por conseguinte, o ato registral final da usucapião extrajudicial, caso procedente o pedido, dispensa obediência à continuidade objetiva, mas necessariamente respeitará a continuidade subjetiva do registro.

3 A NORMA EM RELAÇÃO A SEUS OBJETIVOS: ENTRE A CELERIDADE E A EFETIVIDADE

Pela análise crítica do procedimento, sobreposta à fundamentação da desjudicialização da usucapião e dos fundamentos do próprio instituto, percebe-se que a norma positiva que estabelece o procedimento extrajudicial comum de usucapião imobiliária apresenta pontos questionáveis. Diante do rigor exigido para a aquisição da propriedade por usucapião, bem como da importância coletiva do direito à propriedade, encontra-se diante de aparente oposição entre o objetivo de celeridade da lei, ao criar procedimento pretensamente informal, e sua real efetividade, ao apresentar aspectos criticáveis conforme supra exposto, colocando em risco a solidez da propriedade adquirida e o próprio objetivo de celeridade da legislação. Logo, imperativo contrapor o objetivo de celeridade procedimental com o objetivo de efetivação do direito à propriedade em seus reflexos individuais e coletivos. Para tanto, será primeiramente analisado o objetivo de celeridade do procedimento, para em seguida analisar a possível efetividade do mesmo.

3.1 O CUMPRIMENTO DO OBJETIVO DE CELERIDADE

Conforme exposto, o próprio fundamento da desjudicialização da usucapião consiste na tentativa de imprimir maior celeridade a procedimento que em sua via judicial é tradicionalmente lento, prejudicando a efetivação do direito de usucapir pela própria morosidade do judiciário em tutelar o direito de propriedade. O artigo 216-A da LRP, introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015, permitiu um procedimento aparentemente rápido e informal para usucapir. Entretanto, incabível que se assuma que a simples retirada da usucapião da tutela jurisdicional *strictu sensu* para âmbito administrativo garantirá celeridade na aquisição originária pela usucapião. O mero deslocamento de onde será prestada a tutela dos direitos não garante efetividade, especialmente caso seja mantida o *modus* burocrático do procedimento. Logo, já realizada uma análise crítica do procedimento, possível colocar contrapor o mesmo com seus objetivos de celeridade, especialmente à luz do princípio da duração razoável do processo.

Destarte, fundamental destacar que é unanimidade entre os autores especializados o cabimento da inquirição e aplicabilidade dos princípios

fundamentais do processo no procedimento extrajudicial, mesmo que realizado administrativamente em Cartório de Registro de Imóveis (SCARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2015, p. 732):

Todo e qualquer processo está sujeito ao controle de sua justiça processual como condição indispensável para sua legitimidade perante nossa ordem constitucional. Tanto os processos jurisdicionais – civis, penais, trabalhistas, militares e eleitorais – como os não jurisdicionais – administrativo, legislativo e arbitral – submetem-se à cláusula do processo justo para sua adequada conformação.

Feito tal pontuamento, importante referir que a necessidade de respeito ao princípio da duração do tempo razoável do processo (abarcando aqui igualmente os procedimentos administrativos) já não é novidade no ordenamento jurídico pátrio. Isto porque ainda em 1992 houve a promulgação e incorporação do Pacto de São José da Costa Rica ao ordenamento jurídico brasileiro, elevando os princípios dispostos neste tratado internacional à categoria de norma constitucional (PIOVESAN, 2012, p. 79/80). O Pacto de São José da Costa Rica possui expressa previsão de respeito a uma duração razoável na prestação jurisdicional, conforme inteligência de seu artigo 8, 1. Corroborando o princípio, a Emenda Constitucional n. 45 de 2004, incluiu um inciso expresso diretamente no texto constitucional prevendo a duração razoável do processo como princípio constitucional processual, através do acréscimo do inciso LXXVIII no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, *in verbis*: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garante a celeridade de sua tramitação” (BRASIL, 1988). O disposto no texto constitucional não deixa qualquer dúvida da extensão do princípio aos procedimentos administrativos, ficando claro que é devido em todos os âmbitos de prestação estatal na efetivação de direitos o máximo de celeridade de modo a primar por um processo, ou procedimento, em tempo razoável. O NCPD novamente ratificou o princípio, determinando em seu artigo 4º o direito das partes de obter em prazo razoável a solução integral do mérito. O processo com duração razoável passou a ser princípio compreendido no guarda chuva do corolário do devido processo legal, sendo reconhecido como devido o processo que possui duração razoável.

Não obstante, oportuno destacar que o princípio processual que exige a tutela dos direitos em tempo hábil consiste no princípio da duração razoável do processo:

inexiste “princípio da celeridade” (DIDIER JR., 2016, p. 98). A celeridade deve sim ser observada enquanto um dos objetivos da normatização processual e procedimental, mas jamais deve consistir em um fim por si só. O processo deve ser o mais rápido possível para que se perfectibilize a tutela adequada dos direitos, mas não deve dispensar a segurança e os princípios processuais e materiais necessários em prol de uma lógica economicista que prima pela produtividade em números. Repete-se que a celeridade é um mero acidente do tempo, não implicando necessariamente em uma tutela adequada dos direitos.

Por outro lado, uma tutela demasiadamente lenta dos direitos igualmente não é uma tutela adequada. Por tal fato, bem como pela morosidade excessiva do procedimento judicial de usucapião, que um dos objetivos principais da desjudicialização da usucapião foi a tentativa de imprimir mais rapidez ao reconhecimento e declaração da prescrição aquisitiva. A pretendida celeridade do procedimento extrajudicial comum de usucapião imobiliária permitiria então uma tutela mais adequada e efetiva do direito de propriedade decorrente da usucapião em seu âmbito individual, permitindo ao possuidor *ad usucapionem* que tenha logo declarada sua propriedade sobre o bem imóvel, garantindo segurança jurídica e efetivação do direito à propriedade, cumprindo a função social da mesma e possibilitando a disposição do bem (BRANDELLI, 2015, p. 13/14).

Em que pese o louvável objetivo da norma, verificável empecilhos à efetivação da pretendida celeridade. Talvez o maior embaraço à celeridade seja a facilidade com que o procedimento comum extrajudicial da usucapião imobiliária será indeferido, devendo assim ser submetido a apreciação jurisdicional caso o possuidor *ad usucapionem* pretenda ver seu direito reconhecido. De nada adianta criar procedimento pretensamente rápido quando a celeridade não encontra qualquer suporte fático apto a tutelar.

Uma das maiores falhas do legislador tenha sido ao determinar a presunção de discordância diante do silêncio dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

Inexistindo o assentimento voluntário destes legitimados passivos certos, deverá o assentimento ser realizado mediante notificação feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo 2º do artigo 216-A da LRP. A partir desta notificação, o legitimado terá 15 dias a partir do recebimento da mesma para

manifestar sua concordância com o pedido. E eis o momento em que toda a celeridade rui diante do empecilho posto pela própria norma. Caso qualquer um destes legitimados passivos certos mantenha silêncio diante da notificação e do requerimento de usucapião, será presumida a discordância e a prescrição aquisitiva somente poderá ser declarada por via judicial. É perfeita a colocação de Leonardo Brandelli sobre a falha desastrosa desta opção legislativa (*ibid*, p. 135):

Ora, se algum legitimado passivo certo recebe a notificação e se mantém silente durante o prazo para impugnar, a presunção que deve haver é a de que não tem ele interesse em impugnar. Se tivesse, o faria no prazo. Alguém que, recebendo a notificação, verifique que há afronta a seu direito, não se calará; impugnará o pedido feito. Ao contrário, alguém que, notificado, perceba que em nada lhe afeta o pedido, não terá o menor incentivo para manifestar-se positivamente no processo administrativo, salvo se por questões de amizade ou similares. Desse modo, a presunção deveria ser a oposta: o silêncio deveria fazer presumir a concordância, e não a impugnação. Esta solução é muito mais concorde com a lógica e com o ordenamento jurídico, o que faz presumir a boa-fé.

A presunção de discordância imprime um caráter de consentimento expresso inexistente na usucapião. A concordância dos titulares registrais com o requerimento, como pretende o legislador, parece compreender a usucapião como um método bizarro de modo derivado de aquisição, transformando o instituto da aquisição originária por prescrição aquisitiva em uma modalidade distorcida de doação. Quando os titulares registrais de direitos reais envolvidos, em especial o proprietário registral do imóvel, concordam com o pedido abrindo mão de seus possíveis direitos afetados, efetiva-se na realidade uma doação deformada permitida por lei. Nesse sentido, cabe lembrar a lição de Pontes de Miranda (1959, p. 361):

Adquire-se, não se adquire de alguém. O novo direito já começou a formar-se antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que êsse não mais pode existir, suplantado por aquêle. Dá-se a impossibilidade de coexistência, e não a sucessão, não o nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, *a fortiori*, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente. Não há que se pensar em modo derivado de aquisição.

O grande mestre civilista prossegue em sua lição, demonstrando que desta ausência de continuidade e desnecessidade de consensualidade decorre que pode a usucapião prosseguir ausente contestação pelos interessados, sendo sequer formado o litígio. Entretanto, ressalta que não há propriamente ânimo de renúncia na

ausência de contestação ao pedido de usucapião (por força da fundamentação objetiva), mas sim o não exercício de pretensão processual ao contraditório. Deverá então o julgador do pedido, analisar simplesmente os requisitos materiais da usucapião (*ibid*, p. 389).

Conforme já analisado, a fundamentação objetiva da usucapião é a própria função social da propriedade, sendo dispensável a concordância do titular registral ou confrontantes com o pedido. Tanto o é que o pedido judicial de usucapião jamais será indeferido meramente pela discordância de algum dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes. Somente será negado o pedido judicial de usucapião diante da não implementação dos requisitos materiais da aquisição prescritiva. Em que pese não ser adequado reconhecer extrajudicialmente a usucapião quando presente lide, no caso do silêncio dos titulares registrais de direitos reais envolvidos na usucapião, inexistente lide. Sublinha-se que lide é essencialmente pretensão resistida. Se qualquer um dos legitimados passivos certos não resiste à eventual afronta a seu direito, não há lide, e não há que se presumir a existência da mesma. Se algum dos legitimados passivos certos, em especial o titular registral, manteve-se inerte, é porque pouco se importa com o pedido. Disto deveria decorrer a presunção de concordância com o pedido, de modo mesmo a efetivar o fundamento objetivo do instituto¹⁵.

Portanto, mais adequado seria permitir o prosseguimento do procedimento extrajudicial de usucapião diante do silêncio dos notificados legitimados passivos certos. Não seria próprio tecnicamente se falar em ânimo de renúncia pelo silêncio, mas sim em não exercício do direito de contestar e formar lide. Há sim, que se presumir o desinteresse pela demanda e a ausência de pretensão resistida, permitindo que o Oficial desde logo defira o requerimento se preenchidos os requisitos materiais.

Situação contrária apenas ocasionará óbice à pretensa celeridade da norma, que verá a quase totalidade das tentativas de usucapião extrajudicial retornando para âmbito administrativo, apenas atrasando ainda mais a tutela do direito de

¹⁵Ainda que se adote a fundamentação subjetiva para a usucapião, igual seria o entendimento. Pela fundamentação subjetiva, se o titular abandonou o exercício dos direitos de domínio por determinado tempo, há ânimo da renúncia ao direito de propriedade. Ainda que não seja adequado tal entendimento, persiste um cunho subjetivo de penalidade indireta pela negligência do proprietário registral, que ao negligenciar a propriedade descumpra a função social da mesma.

propriedade. Nesta senda, a usucapião extrajudicial persistiria como uma norma de aplicação extremamente específica, quando o possuidor *ad usucapionem* mantivesse relação amigável com todos os notificado, mantendo o procedimento como um nicho procedimental ou até letra morta da lei. O próprio legislador já parece ter percebido o erro de sua opção, como demonstra o Projeto de Lei 3.428 de 2015, que altera o dispositivo legal para que o silêncio do proprietário registral passe a ser considerado como anuência.

Ainda, ressalta-se que a legislação manteve muito do *modus operandi* burocrático da usucapião judicial. Os maiores empecilhos iniciais, conforme apontado, parecem ser a necessidade da ata notarial como requisito obrigatório ao requerimento, bem como a proibição da citação editalícia dos legitimados passivos certos diante eventual impossibilidade de citação pessoal. Não é condizente a manutenção de exigências legais meramente burocráticas quando o procedimento pretende, acima de tudo, permitir que a usucapião seja reconhecida e declarada em tempo hábil.

3.2 A EFETIVIDADE DO PROCEDIMENTO

Para além de questionar se a norma cumpre seu objetivo de imprimir celeridade ao procedimento, cabe questionar se de fato efetiva adequadamente o direito de propriedade, em âmbito social e individual. A informalização de procedimento tradicionalmente rigoroso de aquisição de propriedade deve ser vista com cautela, especialmente levando em consideração os múltiplos reflexos que a propriedade possui na coletividade. A celeridade é indiscutivelmente importante para a efetivação dos direitos, mas a efetividade deve ser compreendida em sua totalidade, compreendendo a plenitude das garantias processuais em conjunto com uma respostas mais próxima do tempo de pedido da tutela quanto possível em observância da segurança necessária, tudo de modo a efetivar concretamente o direito material e seus fundamentos constitucionais. Por conseguinte, cabe repetir as palavras de José Carlos Barbosa Moreira (2000, p. 39): “Se uma Justiça lenta demais é decerto uma Justiça má, daí não se segue que uma Justiça muito rápida seja necessariamente uma Justiça boa. O que todos devemos querer é que a prestação jurisdicional venha a ser melhor do que é.”.

Um processo ou procedimento efetivo é necessariamente célere, no sentido de possuir duração razoável, mas um processo célere nem sempre é efetivo, se não for apto a tutelar o direito com segurança. Na lição de José Roberto dos Santos Bedaque (2010, p. 49):

Processo efetivo é aquele que, observado o equilíbrio entre os valores segurança e celeridade, proporciona às partes o resultado desejado pelo direito material. Pretende-se aprimorar o instrumento estatal destinado a fornecer a tutela jurisdicional. Mas constitui perigosa ilusão pensar que simplesmente conferir-lhe celeridade é suficiente para alcançar a tão almejada efetividade. Não se nega a necessidade de reduzir a demora, mas não se pode fazê-lo em detrimento do mínimo de segurança, valor também essencial ao processo justo.

Como já se viu, o fundamento maior da usucapião, com amparo constitucional para tanto, é a função social da propriedade. Disto, cabe questionar, se o procedimento extrajudicial, para além de célere, é efetivo neste aspecto, tutelando o direito de propriedade individual e socialmente. A tutela efetiva do direito de usucapir em âmbito individual é a aquisição da propriedade de maneira segura e adequada conforme os parâmetros da função social da propriedade, que baliza a propriedade individual. Nas palavras de um dos idealizadores do Código de Processo Civil que incluiu o procedimento extrajudicial de usucapião: (DIDDER JR., 2010, p.182): “(...) só há direito de propriedade se este for exercido de acordo com a sua função social.”. Logo, a efetividade alcança a totalidade dos fins do direito material da usucapião. Nesse sentido (SCARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2015, p.743/744):

A tutela jurisdicional tem de ser adequada para tutela dos direitos. O processo tem de ser capaz de promover a realização do direito material. O meio tem de ser idôneo à promoção do fim. A adequação da tutela revela a necessidade de análise do direito material posto em causa para se estruturar, a partir daí, um processo dotado de técnicas processuais aderentes à situação levada a juízo. A igualdade material entre as pessoas – e entre as situações substanciais carentes de tutela por elas titularizadas – só pode ser alcançada na medida em que se possibilite tutela jurisdicional diferenciada aos direitos. O processo tem de ser “adeguato allo scopo cui è destinato” a alcançar, o que significa que é “insopprimibile” do campo da tutela jurisdicional a relação entre meio e fim, capaz de outorgar unidade teleológica à tutela jurisdicional dos direitos.

Ademais, o legislador parece ter sido desatento, tanto com a celeridade que pretendia caracterizar o procedimento, quando a efetividade, conseqüente não apenas da rapidez da tutela mas igualmente na necessidade do procedimento observar os objetivos da norma material. Conforme exposto no primeiro capítulo, o

objetivo maior do instituto da usucapião é permitir a efetivação da função social da propriedade, não condizente com a propriedade vacante e a desregularização fundiária. O procedimento efetivo deve primar pela efetivação e tutela dos direitos materiais. Como bem aponta Alexy “os direitos a procedimentos judiciais e administrativos são essencialmente direitos a uma ‘proteção jurídica efetiva’. Condição de uma efetiva proteção jurídica é que o resultado do procedimento garante os direitos materiais do respectivo titular de direitos” (1997, p. 472, tradução nossa)¹⁶.

O deslocamento da usucapião para âmbito administrativo foi um passo importante na efetivação da tutela da usucapião. Já passou do tempo de pensar no Judiciário como âmbito exclusivo de tutela e efetivação de direitos, pois “a tutela jurisdicional e as tutelas prestadas pela norma de direito material e pela Administração constituem espécies do gênero tutela dos direitos” (MARINONI, 2010, p. 112). O Estado deve observar qual o melhor local de prestação das tutelas de direito, racionalizando o sistema de tutelas, permitindo uma rede multi-institucional de locais de efetivação de direitos. Logo, a usucapião extrajudicial seria uma possível técnica adequada a efetivar o direito material. Como perfeitamente coloca Marinoni, esta é a função maior do sistema de tutelas dos direitos (*ibid*, p. 113/114):

A tutela jurisdicional do direito pode ser vista como a proteção da norma que o institui. Trata-se da atuação concreta da norma como meio da efetivação da utilidade inerente ao direito material nela consagrado. Como o direito à efetividade da tutela jurisdicional deve atender ao direito material, é natural concluir que o direito à efetividade engloba o direito à preordenação de técnicas processuais capazes de dar respostas adequadas às necessidades que dele decorrem.

Entretanto, não basta simplesmente encontrar o *locus* adequado à prestação da tutela do direito sem estabelecer uma técnica processual (e procedimental) adequada. Aqui retoma-se a importância de analisar o instituto da usucapião e sua aplicação procedimental tendo em vista seus fundamentos. O legislador parece ter seguido a lógica da fundamentação subjetiva da usucapião ao criar o procedimento extrajudicial comum de usucapião imobiliária: a necessidade de consentimento expresso dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; a

¹⁶No original: “Los derechos a procedimientos judiciales y administrativos son esencialmente derechos a una ‘protección jurídica efectiva’. Condición de una efectiva protección jurídica es que el resultado del procedimiento garantice los derechos materiales del respectivo titular de derechos”.

pressa exacerbada em não delimitar qualquer escopo material mais restrito ao procedimento; a manutenção de um hábito procedimental burocrático que inviabiliza a regularização fundiária. Todos os aspectos questionáveis da norma do artigo 216-A da LRP parecem seguir uma lógica individualista de propriedade, que ironicamente falha em tutelar de forma célere o direito de usucapir tanto no aspecto individual quanto social.

Para superar as falhas do procedimento, necessário reavaliá-lo pelo prisma da fundamentação objetiva do instituto. Necessário (re)pensar que a usucapião busca acima de tudo primar pela função social da propriedade, dando-lhe destinação útil à coletividade. Obviamente, necessário *lege ferenda* para solucionar a problemática normativa, conforme já apontam os autores sobre o tema (BRANDELLI, 2015, p. 134/135). Repensar o procedimento extrajudicial de usucapião pelo prisma objetivo do mesmo parece ser o caminho mais adequado para consagrar as finalidades pretendidas pela desjudicialização da usucapião.

Pelo exposto, parece ser ainda um longo caminho, tanto doutrinário quanto legislativo, a ser trilhado na concretude normativa de um procedimento extrajudicial de usucapião que consiga alinhar a necessária segurança e celeridade, resultando em um procedimento efetivo na tutela do direito de propriedade decorrente da usucapião, tanto em âmbito individual quanto coletivo. No presente estado do texto legal, o mesmo dificilmente conseguirá cumprir qualquer dos objetivos, mas um primeiro passo foi dado para permitir um tutela democrática, célere e acessível a o cidadão no seu direito de ver declarada a usucapião, com ganhos para toda a sociedade.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, foi possível analisar a fundamentação do instituto da usucapião desde suas raízes históricas, demonstrando que eventual extajudicialidade de sua aplicação não encontra qualquer incongruência com sua construção histórica. Pelo contrário, demonstrado que o direito civil brasileiro em sua evolução adotou a fundamentação objetiva do instituto, entendendo-o como meio de efetivação da função social da propriedade, é perfeitamente possível deslocar sua apreciação e eventual declaração para âmbito administrativo. Tal deslocamento deve necessariamente ser compreendido dentro de um movimento de desjudicialização, que acaba por consistir em louvável prática legislativa apta a ampliar os espaços de efetivação e tutela de direitos, acabando com o monopólio jurisdicional *strictu sensu* na efetivação dos direitos. Em que pese os positivos desta ampliação, o presente estudo apontou que se deve ter sempre em conta que a duração razoável dos processos e procedimentos é necessariamente respeitada como princípio processual fundamental, porém não deve ser confundida com uma visão economicista de resultados que pretende simplesmente apressar a tutela dos direitos sem se preocupar com a real efetivação dos mesmos.

Após ter sido realizada pesquisa doutrinária percutiente, percebeu-se que o usucapião extrajudicial não apenas é condizente com a evolução histórica e doutrinária do instituto, mas consiste em um meio adequado de efetivar o direito de propriedade decorrente da usucapião.

Estabelecidos tais pressupostos, prosseguiu-se o estudo na análise crítica do procedimento extrajudicial comum de usucapião imobiliária estabelecida pelo NCPD ao inserir o artigo 216-A na LRP.A do texto legal confrontado com a doutrina mostrou-se um entrave a ser superado durante a pesquisa, visto que poucos autores abordaram com profundidade o tema, mesmo pela própria novidade do procedimento. Ainda assim foi possível realizar uma análise crítica bastante aprofundada com base nos escassos autores disponíveis sobre o tema, especialmente tendo como sustentáculo a identificação dos fundamentos institucionais e processuais realizados anteriormente.

No entanto, além dessa análise, fez-se avaliar se o procedimento extrajudicial comum de usucapião imobiliária conforme trazido pelo novo Código de Processo Civil à matéria foi suficiente para uma adequada resposta institucional apta a

imprimir celeridade à aquisição prescricional, de modo a consagrar o princípio da duração razoável do processo, e por consequência efetivar o direito de usucapiãocom todas as benesses dele advindos. Disso, resultou uma constatação preocupante: diversos pontos falhos na legislação foram encontrados na fase de análise crítica do procedimento, decorrendo disto a conclusão de que o procedimento na forma estabelecida por lei mantém o hábito burocrático da usucapião judicial, resultando em uma série de entraves que impossibilita a efetivação extrajudicial da usucapião e do próprio direito de propriedade em correlação à sua função social. Mais que isso, as opções legislativas contrastam com a própria fundamentação do instituto, visto que a técnica procedimental adotada é muito mais condizente com uma ultrapassada visão individualista da propriedade, bloqueando a efetivação da fundamentação objetiva da usucapião, na correta visão social da propriedade.

Por conseguinte, está claramente demonstrado que caberá a doutrina aprofundar ainda mais a análise crítica do procedimento extrajudicial da usucapião, jamais perdendo de vista a ideia de que o procedimento nada mais é do que uma técnica de efetivação de direitos. Técnica esta, que na maneira estabelecida, em que pese suas louváveis intenções, falha desastrosamente. E desta própria falha que decorre a necessidade de persistir em seu estudo e aperfeiçoamento, sendo o presente trabalho uma incipiente, ainda que razoavelmente aprofundada, contribuição para este caminho acadêmico.

Concluindo, entende-se que o trabalho ora apresentado cumpriu com seus objetivos, visto que conseguiu dimensionar adequadamente a fundamentação histórica e doutrinária da usucapião em relação a sua modalidade extrajudicial, inserindo o procedimento num contexto maior de desjudicialização e ampliação dos espaços de tutela. Ainda, alcançou-se uma análise crítica de certa profundidade do procedimento que permitiu identificar os pontos falhos do mesmo em relação a seu objetivo de celeridade e consequente possibilidade de efetivação do direito que visa proteger, que nada mais é que a função social da propriedade, tanto em seus reflexos individual quando coletivo.

REFERÊNCIAS

ALEXY, Robert. **Teoría de los derechos fundamentales**. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1997.

AMADOR, Pedro de la Sierra. La usucapión administrativa en la tradición continental: Adquisición de bienes por usucapión. **Belzuz**, [S.l.], 12 ago. 2014. Disponível em: <<https://http://www.belzuz.net/es/publicaciones/en-espanol/item/772usucapion-administrativa-tradicion-continental>> Acesso em: 15 set. 2016.

ANNONI, Danielle. **A responsabilidade do Estado pela demora na prestação jurisdicional**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

ARAUJO, Rosalina Corrêa. **O Estado e o Poder Judiciário no Brasil**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. **Efetividade do Processo e Técnica Processual**. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 2010

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2015.

_____, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 nov. 2016.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 16 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 6 jun. 2016.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 01 jan. 1974. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em: 10 nov. 2016.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 7 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 6 jun. 2016.

CARRASCO, Miguel Vega. Días nefastos en la antigua Roma. **Descubrir la historia**, [S.l.], 12 mar. 2015. Disponível em: <<https://descubriralahistoria.es/2015/03/dias-nefastos-en-la-antigua-roma/>> Acesso em: 14 set. 2016.

CASTRO JUNIOR, Osvaldo Agripino. **A Democratização do Poder Judiciário**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1998.

CHAMOUN, Ebert. **Instituições de direito romano**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense.

CINTRA, Antonio Carlos de Araujo, GRINOVER, Ada Pellegrini, DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria Geral do Processo**. 28ª ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o 'Direito de Moradia' em favelas e o direito de propriedade Imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: 'O Direito de Laje' em questão**. Rio de Janeiro: TopBooks, 2012.

CORREIA, Alexandre, SCIASCIA, Gaetano. **Manual de Direito Romano I**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1953.

COULANGES, Fustel de. **A Cidade Antiga: texto integral**. São Paulo: Martin Claret, 2009.

DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

FARIAS, Cristiano de, JR, Fridie. **Procedimentos Especiais Cíveis - Legislação Extravagante**. São Paulo: Saraiva, 2003.

JR., DIDIER, Fredie. **Regras processuais no código civil: aspectos da influência do Código Civil de 2002 na legislação processual**. São Paulo: Saraiva, 2010.

JR., DIDIER, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil 1: Introdução ao Direito Processual Civil, Parte Geral e Processo de Conhecimento**. 18ª ed. Salvador: JusPodivim: 2016.

JR., THEODORO, Humberto, OLIVEIRA, Fernanda Alvim de, REZENDE, Ester Camila Norato. **Primeiras Lições sobre o Novo Direito Procesual Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

MARINONI, Luiz Guilherme. **Técnica Processual e Tutela dos Direitos**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

_____, Luiz Guilherme, ARENHART, Sérgio Cruz, MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil** Volume 1 – Teoria do Processo Civil. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MESQUITA, Márcio Pires de. **Breves considerações sobre a ata notarial**. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). Registros públicos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.p. 333-337.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários ao Código de Processo Civil: Tomo VI** (arts. 371-464). 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. O futuro da justiça: alguns mitos. **Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil**. São Paulo: Síntese, p. 39. jul.-ago. 2000.
Disponível em:
<<http://www.ablj.org.br/revistas/revista17/revista17%20%20JOS%C3%89%20CARLOS%20BARBOSA%20MOREIRA0001.pdf>> Acesso em: 15 jun. 2016.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e o Direito Constitucional Internacional**. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião - 1 Volume**, 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião - 2 Volume**, 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIBEIRO, Carlos Alves. **Ministério Público: reflexões sobre princípios e funções institucionais**. São Paulo: Atlas, 2009.

RIBEIRO, Flávia Pereira. **Coleção direito e processo: técnicas de direito processual: Desjudicialização da execução civil**. São Paulo: Saraiva, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Marcelo . **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2013.

SÁ, Renato Montans de. **Manual de Direito Processual Civil**. 2ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

SANTOS, César Augusto dos. Breve abordagem sobre o tema da desjudicialização em busca de alternativas ao descongestionamento do poder judiciário. **De jure: revista jurídica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, Belo Horizonte, v. 7, n. 2, p. 62-73, jan./jun. 2011. Disponível em: <<http://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1023/R%20DJ%20Tese%20desjudicialização-césar%20augusto.pdf?sequence=1>> Acesso em: 15 jun. 2016.

SCARLET, Ingo, MARINONI, Luis Guilherme, MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

SILVA, Ovidio Batista da. **Curso de Processo Civil - Processo de Conhecimento**, Volume 1. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003

SILVA, Ovidio Batista da. **Jurisdição e Execução na Tradição Romano-Canônica.** 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007

SOUZA, Eduardo Pacheco de. **Série Direito Registral e Notarial: Noções fundamentais de Direito Registral e Notarial.** 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

TARTUCE, Flávio. **O Novo CPC e o Direito Civil.** 2ª ed. São Paulo: Método, 2016.