

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

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO
DE PROCESSO CIVIL E SEUS REFLEXOS NAS
SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS**

MONOGRAFIA DE GRADUAÇÃO

José Thomaz Cunha Gervásio de Oliveira

**SANTA MARIA, RS, BRASIL
2015**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL E SEUS REFLEXOS NAS SERVENTIAS
EXTRAJUDICIAIS**

José Thomaz Cunha Gervásio de Oliveira

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em 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, Brasil
2015**

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Curso de Direito Noturno**

**A Comissão Avaliadora, abaixo assinada, aprova a Monografia de
Graduação**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL E SEUS REFLEXOS NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS**

elaborada por
José Thomaz Cunha Gervásio de Oliveira

como requisito parcial para a obtenção do grau de
Bacharel em Direito

COMISSÃO EXAMINADORA:

Prof. Me. José Fernando Lutz Coelho
(Presidente/Orientador)

Profa. Me. Maria Ester Toaldo Bopp
(UFSM)

Profa. Me. Letícia Thomasi Jahnke
(UFSM)

Santa Maria, 1º de dezembro de 2015.

“Uma paixão forte por qualquer objeto assegurará o sucesso, porque o desejo pelo objetivo mostrará os meios”

(William Hazlitt)

RESUMO

Monografia de Graduação
Curso de Direito
Universidade Federal de Santa Maria

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E SEUS REFLEXOS NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

AUTOR: JOSÉ THOMAZ CUNHA GERVÁSIO DE OLIVEIRA

ORIENTADOR: JOSÉ FERNANDO LUTZ COELHO

Data e Local da Defesa: Santa Maria, 1º de dezembro de 2015.

O presente trabalho tem por objetivo analisar os aspectos relevantes a respeito da implementação da Usucapião Extrajudicial pelo novo Código de Processo Civil e seus reflexos nas Serventias Extrajudiciais. Para tanto, utiliza-se o método de abordagem dedutivo, partindo-se de uma análise geral do instituto da Usucapião no ordenamento jurídico existente e da legislação que em breve entrará em vigor, pretendendo-se concluir quanto à forma de atuação das Serventias Extrajudiciais na efetivação do procedimento da Usucapião Extrajudicial. Os métodos de procedimento, por sua vez, são o histórico, o comparativo e o descritivo, porquanto as reflexões partem da análise histórica do instituto da Usucapião, passam por sua comparação com a Usucapião Administrativa e sua possibilidade de execução e, por fim, destacam a legislação Civil e Processual Civil do novo Código. O trabalho foi dividido em três capítulos. No primeiro, buscou-se traçar a origem e evolução do Direito Real de Propriedade. No segundo capítulo discorreu-se acerca do instituto da Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, bem como, acerca da atual tendência de desjudicialização dos procedimentos, enfatizando-se a Usucapião Administrativa. No terceiro capítulo abordou-se o instituto da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Ao final, foi possível se constatar, diante da redação dada ao parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, que o instituto da Usucapião Extrajudicial possivelmente apresente dificuldades em sua efetivação.

Palavras-Chave: Desjudicialização. Usucapião Administrativa. Serventias Extrajudiciais. Usucapião Extrajudicial. Consensualidade.

ABSTRACT

Graduation Monograph
Law School
Federal University of Santa Maria

THE EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION BY THE NEW CIVIL PROCEDURE CODE AND ITS EFFECTS ON EXTRAJUDICIAL OFFICES

AUTHOR: JOSÉ THOMAZ CUNHA GERVÁSIO DE OLIVEIRA

ADVISER: JOSÉ FERNANDO LUTZ COELHO

Date and Place of the Defense: Santa Maria, December 1st, 2015.

The present study aims to analyze relevant aspects regarding the implementation of Extrajudicial Adverse Possession by the new Civil Procedure Code and its effects on Extrajudicial Offices. For this, it is used the deductive method of approach, starting with an overview of Adverse Possession institution in the existing legal system and legislation which will soon enter into force, it is intended to conclude about the form of action of Extrajudicial Offices in Adverse Possession Extrajudicial execution of the procedure. The procedure methods are the historical, comparative and descriptive, since the reflections start from a historical analysis of the Adverse Possession institution, go through its comparison with the Administrative Adverse possession and its possibility to run and, finally, detach Civil and Civil Procedural legislation from the new Code. The study is divided into three chapters. In the first, it was intended to trace the origin and evolution of the Real Property Law. The second chapter discourses about the Adverse Possession institution in the Brazilian legal system, as well as the current tendency of de-legalization of the procedures, emphasizing the Administrative Adverse Possession. The third chapter argues about the Extrajudicial Adverse Possession institution in the new Civil Procedure Code. Finally, it was possible to corroborate, given the composing exposed in the paragraph 2 of article 216-A of the Public Records Law, that the Extrajudicial Adverse Possession institution possibly presents difficulties in its execution.

Key-Words: De-legalization. Administrative Adverse Possession. Extrajudicial Offices. Extrajudicial Adverse Possession. Consensuality.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	07
1 DIREITO REAL DE PROPRIEDADE	10
1.1 Origem e evolução do Direito Real de Propriedade.....	10
1.1.1 Formas de aquisição da propriedade.....	19
2 A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	22
2.1 Instituto da Usucapião	22
2.1.1 Usucapião Extraordinária.....	25
2.1.2 Usucapião Ordinária.....	26
2.1.3 Usucapião Rural Especial ou Pro Labore.....	27
2.1.4 Usucapião Especial Urbana.....	28
2.1.5 Usucapião Familiar.....	29
2.1.6 Do procedimento judicial da Usucapião.....	31
2.2 Da atual tendência de desjudicialização dos procedimentos	34
2.2.1 A Usucapião Administrativa instituída pela lei 11.977/09.....	36
3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A ATUAÇÃO DO TABELIONATOS DE NOTAS E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A SUA EFETIVAÇÃO	41
3.1 O instituto da Usucapião Extrajudicial em Portugal.....	41
3.2 A Usucapião Extrajudicial prevista no novo Código de Processo Civil Brasileiro.....	46
3.3 Dos avanços e/ou retrocessos da nova legislação.....	55
CONCLUSÃO	61
REFERÊNCIAS	64

INTRODUÇÃO

Impossibilitado de implementar plenamente o direito fundamental do acesso à justiça instituído na Constituição Federal de 1988, haja vista a homérica quantidade de processos, o Poder Judiciário carece de mudanças. De igual sorte, o direito da razoável duração do processo e a celeridade de sua tramitação, trazidos pela Carta Magna, estão completamente inviabilizados na realidade que nos é apresentada.

Neste contexto, verifica-se uma atual tendência de “desjudicialização” dos procedimentos, na medida em que se exaltam, cada dia mais, os princípios da celeridade e da simplicidade. Referido termo, embora não dicionarizado, é de rápida compreensão e, no presente trabalho, compreende-se no deslocamento de algumas atividades de competência exclusiva do Poder Judiciário para o âmbito das Serventias Extrajudiciais, admitindo que esses órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.

Consoante a essa atual tendência e buscando a obtenção de resultados mais eficazes e rápidos frente a morosidade do sistema Judiciário, o novo Código de Processo Civil implementará no ordenamento jurídico brasileiro o instituto da Usucapião Extrajudicial, a qual estima-se que será mais dinâmica, tendo sua duração ponderada de 90 a 120 dias.

Ocorre que, atualmente já se encontra prevista na legislação brasileira uma modalidade de Usucapião que se processa perante o Cartório de Registro de Imóveis, a chamada Usucapião Administrativa. Essa espécie foi normatizada pela lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, a qual regulamenta o programa da Minha Casa, Minha Vida, sendo aplicável somente no cenário de projetos de regularização fundiária de assentamentos urbanos.

Entretanto, a Usucapião Extrajudicial que entrará em vigor no dia 17 de março de 2016 terá amplo aspecto de abrangência, permitindo que este procedimento seja utilizado em todas as espécies. Assim, o cerne do presente trabalho está em analisar o procedimento da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil e seus reflexos nas Serventias Extrajudiciais, discorrendo sobre a necessidade das mais diversas adaptações a fim de tornar possível a efetivação do procedimento, bem como, prever e discorrer sobre os prováveis avanços e retrocessos desta nova legislação.

A presente pesquisa será conduzida aplicando-se o método de abordagem dedutivo, destarte, partindo-se da verificação do tratamento histórico do instituto da Usucapião e sua previsão no ordenamento jurídico existente, bem como a análise da legislação que em breve entrará em vigência. Logo, a partir de uma análise geral do instituto da Usucapião, assim como das novidades advindas com o novo Código de Processo Civil, pretende-se chegar à conclusão sobre a forma de atuação das Serventias Extrajudiciais na efetivação do procedimento da Usucapião Extrajudicial.

Outrossim, nesse estudo serão utilizados os métodos de procedimento histórico, comparativo e descritivo. Histórico para permitir uma análise evolutiva do Direito Real de Propriedade, bem como do instituto da Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no que tange à inserção desta nova modalidade extrajudicial. Igualmente se mostra adequado o procedimento comparativo quando se deseja estabelecer as diferenças entre os institutos da Usucapião Administrativa e da Usucapião Extrajudicial, apontando suas divergências e semelhanças, atentando-se à possibilidade da não execução deste último procedimento, acrescentado pelo novo Código de Processo Civil.

Ainda, será utilizado o método descritivo para a análise da legislação Civil e Processual Civil vigente referente à Usucapião, como também para a apreciação do novo Código de Processo Civil que acrescentará o instituto da Usucapião Extrajudicial. Será verificado os reflexos desta nova previsão nas Serventias Extrajudiciais, especialmente no tocante a efetivação do procedimento.

Assim, a presente monografia foi dividida em três capítulos de modo a melhor atender seus objetivos. O primeiro capítulo faz um resgate da origem e evolução do Direito Real de Propriedade, conceitua a temática, e discorre acerca das formas de aquisição da propriedade, enfatizando o instituto da Usucapião.

No segundo capítulo discute-se a evolução do instituto da Usucapião em seu contexto histórico, estabelecendo os seus requisitos e as suas espécies no ordenamento jurídico brasileiro. Destaca-se a atual necessidade de uma sentença declaratória para a caracterização do novo titular de direito real de propriedade e posterior modificação do registro imobiliário, exigência do diploma Processual Civil vigente. Ainda, após este introito, o trabalho se preocupa em abordar a atual tendência de desjudicialização dos procedimentos como reflexo de um Poder Judiciário extremamente saturado de demandas. Por fim, exemplifica a primeira forma de Usucapião pela via administrativa.

Já no terceiro capítulo é abordada especificamente a Usucapião Extrajudicial e a atuação dos Tabelionatos de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis para a sua efetivação. Faz-se um apanhado do exemplo de Portugal, que implementou a Usucapião Extrajudicial em seu ordenamento, e aponta como se dá o seu funcionamento. Posteriormente explica-se o procedimento previsto no novo Código de Processo Civil, fazendo-se comparações com a Usucapião Administrativa e a Usucapião Extrajudicial do Direito Português. Tudo isso para, ao final, apontar os avanços e/ou retrocessos desta nova legislação.

Sabidamente, o novo Código de Processo Civil entrará em vigor no dia 17 de março de 2016, inserindo em sua legislatura o instituto da Usucapião Extrajudicial. Assim, é imprescindível que haja uma maior discussão sobre o tema, principalmente no meio acadêmico, tendo em vista a novidade do procedimento, além do fato de tratar-se de modalidade intimamente ligada ao atual processo de desjudicialização que se vivencia. Ademais, referido instituto terá reflexos nas Serventias Extrajudiciais. Nesse sentido, o presente trabalho torna-se de relevante discussão social.

1 DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

Não resta dúvidas de que um dos assuntos mais relevantes do Direito é o que envolve a propriedade, nas suas várias dimensões e repercussões da vida humana. Em todos os campos da atividade humana e no curso da vida das pessoas, sempre segue lado a lado a ideia do “meu” e do “teu”, desde os primórdios das manifestações da inteligência, o que leva a afirmar ser inerente à natureza do homem a tendência de ter, de adonar-se, de conquistar e de adquirir.

O estudo jurídico do Direito Real de Propriedade pressupõe o conhecimento de sua evolução histórica. Assim, com este objetivo, neste primeiro capítulo será examinada a origem e a evolução do Direito Real de Propriedade, assim como sua regulamentação no ordenamento jurídico brasileiro, para posteriormente apontar as formas de aquisição da propriedade, enfatizando o instituto da Usucapião.

1.1 Origem e evolução do Direito Real de Propriedade

Um dos pilares fundamentais do Direito diz respeito ao conjunto de normas, leis, regulamentações e concepções positivadas em torno dos bens ou coisas materiais que, na seara jurídica, abrangem o Direito das Coisas¹. Diante deste ramo do Direito Civil, esclarece o jurista Orlando Gomes que “o Direito das Coisas regula o poder dos homens sobre os bens e os modos de sua utilização econômica”.²

Para Clóvis Beviláqua, o conceito de Direito das Coisas é:

[...] o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes as coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio. Todavia, há coisas espirituais que também entram na esfera patrimonial, como é o direito dos autores sobre suas produções literárias, artísticas ou científicas.³

Ocorre que, desde os primórdios do surgimento do Direito como ciência⁴, convencionou-se que o Direito das Coisas seria aquele que regularia a propriedade,

¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 1.

² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 7.

³ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956, p. 11.

⁴ FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 15.

ou trataria das relações jurídicas que se sucedem entre os homens e as coisas suscetíveis de serem apropriadas pelo ser humano.⁵

Entretanto, a forma como é tratada a propriedade se modifica de país para país, evoluindo desde a antiguidade até os tempos modernos. Desse modo, Francisco de Paula Lacerda de Almeida caracteriza o Direito das Coisas como sendo:

[...] a expressão jurídica do estado atual da propriedade. Ora, para este resultado, para a feição que apresenta atualmente o direito das coisas, concorreram historicamente, além das condições geográficas e de outros fatores de ordem física e cosmológica, da índole peculiar do povo, suas ideias religiosas e morais, políticas, sociais e econômicas, as quais, e estas principalmente, ainda hoje trabalham o mundo das ideias, fazendo sentir seus resultados na ordem jurídica.⁶

Com efeito, ressalta Gonçalves que a maioria da doutrina e dos códigos, ao invés de se utilizar do termo Direito das coisas, prefere a expressão Direitos Reais. Afirma ainda, que ambas as expressões possuem conceito e objetivo idênticos, ou seja, abordam a mesma matéria.⁷

No entanto, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald discordam da similaridade. Em sua obra argumentam que o Direito das Coisas e os Direitos Reais não podem ser compreendidos como sinônimos, acentuando que o Direitos das Coisas possui:

[...] configuração mais ampla, abrangendo, além dos direitos reais propriamente ditos, capítulos destinados ao estudo da posse – cuja natureza jurídica é controversa, tida por alguns como de direito obrigacional – e dos direitos de vizinhança, classificados como obrigações mistas ou *propter rem*.⁸

Nessa linha, há primeiramente que esclarecer o significado de “coisa”, que nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves é “o gênero do qual bem é espécie”.⁹ Assim, em uma simplificação do termo, regulamenta-se que coisa é tudo aquilo que

⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 1.

⁶ LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula *apud* GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 20.

⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 20.

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 2.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 19.

pode ser objeto de relações jurídicas e que, além de ser bem corpóreo existente no mundo físico, é obrigatoriamente tangível pelo homem.

Na visão de Clóvis Beviláqua a palavra coisa se diferencia de bem, afinal:

[...] ainda que, sob certas relações, corresponda, na técnica jurídica, ao termo bem, todavia dele se distingue. Há bens jurídicos, que não são coisas: a liberdade, a honra, a vida, por exemplo. E, embora o vocábulo coisa seja, no domínio do direito, tomado em sentido mais ou menos amplo, podemos afirmar que designa, mais particularmente, os bens que são, ou podem ser, objeto de direitos reais. Neste sentido dizemos direito das coisas.¹⁰

Essa distinção metodológica resta melhor deslumbrada quando se destaca que o Direito das Coisas está direcionado às normas que regulam as relações jurídicas do homem sobre bens materiais, isto é, a possibilidade de que as coisas sejam suscetíveis de apropriação, que sejam dominadas e detenham um conteúdo econômico. De outra sorte, os Direitos Reais são absolutos, uma vez que determinam a subordinação da coisa à pessoa a quem está vinculada, se inserindo no Direito das Coisas por restringirem seu campo de estudo.

Mister se faz esclarecer que essa discussão terminológica se torna mais clara quando examinado o Código Civil vigente, lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, visto que em seu Livro III está grafado “Direito das Coisas”. Inserido neste, estão os Títulos I e II, que tratam respectivamente da posse e dos Direitos Reais. Logo, não há o que se falar em identidade de expressão, de modo que, a posse não é um Direito Real, enquanto é classificada como Direito das Coisas.¹¹

Nesse sentido, analisando a situação topográfica da posse e dos Direitos Reais no Código Civil vigente, tem-se uma demonstração inequívoca da sua natureza. Ocorre que, mesmo estando deslocada desta seara, há doutrinadores que apoiam os dizeres de Ihering, considerando que a posse seria um direito subjetivo real, tendo em vista conter seus três elementos estruturais, quais sejam:

[...] a) uma coisa como objeto – e não uma prestação; b) sujeição direta e imediata do objeto ao seu titular – o possuidor atua imediatamente sobre a coisa, sem necessidade de colaboração de terceiros; c) eficácia *erga omnes* – o possuidor tem a faculdade de exigir de todos da comunidade o dever de

¹⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956, p. 152.

¹¹ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 30 out. 2015.

abstenção, consistente em respeito à situação fática, permitindo-lhe o exercício dos elementos constitutivos do direito que exterioriza. Ademais, na concepção objetivista, sendo a posse considerada como visibilidade (aparência) a propriedade – o mais amplo dos direitos reais –, não restaria outra opção a não ser dotar a posse de natureza real. Seria uma espécie de relação entre acessório (posse) e principal (propriedade), pois não haveria propriedade sem posse.¹²

A doutrinadora Maria Helena Diniz é uma das apoiadoras dessa teoria, afirmando que na posse se encontram todos os caracteres dos Direitos Reais, ou seja, acentua que seu exercício é direto, sua oponibilidade é contra todos e sua incidência tem um objeto obrigatoriamente determinado.¹³

Com efeito, as características dos Direitos Reais na visão de Orlando Gomes são a sequela e a preferência.¹⁴ O direito de sequela é o que tem seu titular de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor, assim, a inerência do direito ao seu objeto é tão substancial que o sujeito pode persegui-lo seja qual for a pessoa que o detenha. Este marcante atributo está disciplinado no Código Civil vigente através do artigo 1.228 que tem a seguinte redação “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.¹⁵

Ademais, o direito de preferência consiste no privilégio de obter o pagamento de uma dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação, restando adstrito aos direitos reais de garantia.¹⁶

Em sentido oposto, Sílvio de Salvo Venosa defende a natureza da posse como estado de aparência, ou seja, que a posse não pode ser considerada um Direito Real.¹⁷ Essa afirmação é justificada pelo doutrinador enumerando o artigo 1225 do Código Civil vigente, o qual estabelece taxativamente como sendo Direitos Reais os seguintes:

Art. 1.225. São direitos reais:
I - a propriedade;
II - a superfície;

¹² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 35.

¹³ DINIZ, Maria Helena. **Direito das Coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 19.

¹⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 20.

¹⁵ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 30 out. 2015.

¹⁶ GOMES, Orlando. *op. cit.*

¹⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 31.

- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - a concessão de direito real de uso.¹⁸

Neste cenário, somente os direitos constituídos e configurados à luz dos tipos rígidos e exauridos no texto positivado seriam considerados como reais. Não pode qualquer Direito Real ser reconhecido juridicamente se não houver norma que faça sobre ele uma previsão. Logo, inseridos em um regime de ordem pública, os Direitos Reais são *numerus clausus*.¹⁹

Assim, para melhor entendimento, mencionam Farias e Rosenvald que o princípio da *numerus clausus* teria eficácia absoluta, excluindo-se:

[...] a possibilidade da autonomia privada conceber direitos reais que produzam consequências *erga omnes*. A vontade humana não pode livremente criar modelos jurídicos que sejam capazes de impor insegurança ao comércio jurídico, prejudicando a regularidade das relações jurídicas exercitadas em comunidade. O princípio *numerus clausus* tem ainda o mérito de facilitar a operacionalização do registro público, tornando-se conhecidas todas as limitações hábeis a afetar qualquer direito real.²⁰

Neste contexto, há de exclamar que a posse não é um Direito Real, visto que não foi expressamente elencada como Direito Real, seja pelo rol taxativo - *numerus clausus* – do artigo 1225 do Código Civil, quer em legislação esparsa.

Como se não bastasse, o artigo 1227 do Código Civil vigente enuncia que “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.²¹

¹⁸ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 30 out. 2015.

¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 10.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 30 out. 2015.

Portanto, não há que se abordar a posse como um Direito Real, isto é, não é possível que a posse seja registrada no Ofício Imobiliário, contrariando o caráter absoluto do Direito Real, peculiar a esta classe. Nesse ínterim, não há qualquer previsão de registro de uma posse na Lei de Registros Públicos – lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Com isso, a posse não é oponível *erga omnes*, haja vista carecer das características supracitadas, ou seja, sequela, preferência e neste momento a publicidade regulamentada pelo registro, uma vez que os Direitos Reais imobiliários nascem apenas com o registro.²²

Seguindo esta linha, esclarece Luiz Guilherme Loureiro, em sua obra de Registros Públicos, que:

O registro é o modo de adquirir o direito real, tem efeito constitutivo, mas não sana eventuais defeitos do título, nem a relação ao terceiro de boa-fé. Se o título que lhe serve de suporte é nulo, o registro também será inválido. Mas, enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do negócio jurídico e, conseqüentemente do registro, e seu respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (ou titular de outro direito real). Em outras palavras, o registro, mesmo eivado de nulidade, produz efeitos enquanto não se pronunciar a declaração judicial de nulidade e conseqüente cancelamento da inscrição.²³

Com efeito, deixa claro o Tabelião que, em não se podendo registrar a posse, esta não pode ser considerada um Direito Real. Assevera ainda que, o fato de o ordenamento jurídico exigir o registro como um requisito para a transferência ou constituição da propriedade e demais Direitos Reais imobiliários está ligado a vinculação ao princípio da inscrição. Este princípio deixa nítido que o registro é obrigatório, observando o artigo 1227 do Código Civil, isto porque, sem ele, o adquirente não obtém a propriedade ou Direito Real limitado sobre o imóvel.²⁴

E no citar a propriedade, se está diante do mais amplo dos Direitos Reais, também chamado de Direito Real por excelência, ou Direito Real fundamental, qual seja o Direito Real de Propriedade.²⁵ Com isso, antes de adentrar ao conceito é necessário analisar o surgimento deste direito.

Desde os primórdios, o indivíduo sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. No início eram bens de

²² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 36.

²³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 325.

²⁴ *Ibidem*, p. 328.

²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 167.

consumo imediato, com o passar do tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexa e plural.²⁶

Assim, primitivamente, quando o homem ainda vivia em hordas, o agrupamento era apenas físico, sem qualquer autoridade. Naquela época, os seres humanos agiam condicionados ao instinto, visto que a luta pela subsistência era o grande “vilão” dos habitantes das hordas. E nesse lutar para sobreviver é que se determinou a formação de um sentimento de bem primário sobre a propriedade.²⁷

Com efeito, os primitivos defendiam as suas cavernas e grutas sem ter a noção do surgimento do sentimento de domínio, expulsavam aqueles que buscassem refúgio nelas, por não serem pertencentes aquela tribo. Esse desiderato de proteção está relacionado aos laços de parentesco, muito bem lembra Aroldo Moreira que, para evitar conflitos com os vizinhos, os homens delimitavam com precisão as áreas que consideravam suas e as defendiam com o risco da própria vida e de sua família.²⁸

Nesse ínterim, com o fortalecimento dos laços familiares, e o constante crescimento dos grupos para círculos maiores, perdurou o consenso de que a propriedade era coletiva, ou seja, pertencia a todos os membros do grupo.²⁹ Só que, como bem destacam Farias e Rosenvald “a história da propriedade é a história do egoísmo”.³⁰ Portanto, logo surgiu o conceito de propriedade privada, como assevera Darcy Bessone:

Na medida em que foram se constituindo as famílias, como unidades sociais internas do grupo, elas foram localizando-se em certas áreas. O respeito mútuo destas situações levou à concepção da propriedade familiar, com a conseqüente desagregação do grupo social, para a formação de grupos menores. Perdurou por muito tempo a propriedade família. Com a evolução, foram-se reconhecendo certos direitos às pessoas integrantes do grupo familiar, como, por exemplo, ao dote e ao pecúlio castrense. Chegou-se, através dessas concessões sucessivas, à propriedade do indivíduo.³¹

²⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 171.

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 171.

²⁸ MOREIRA, Aroldo. **A Propriedade sob Diferentes Conceitos**. Rio de Janeiro: Forense, 1986, p. 7.

²⁹ RIZZARDO, Arnaldo. *op. cit.*

³⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 171.

³¹ BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 19.

Nessa linha, a propriedade individual surgiu do afastamento e conseqüente dissipação dos grupos, acentuando-se a partir do momento em que os indivíduos negam o nomadismo e se estabelecem definitivamente em determinadas regiões.

Assim, necessário se faz citar que no Direito Romano a propriedade foi individual desde os primeiros momentos. Cabia somente ao cidadão romano a sua aquisição, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada. Com o tempo, a propriedade foi objeto dos estrangeiros³². E este conceito de propriedade Romana obteve o caráter de absoluta, ou seja, conferia ao titular o poder de decidir o que deve fazer com a coisa, desde aliená-la a destruí-la³³. É nessa época que o Império Romano foi ampliado, ocorrendo conquistas de novas regiões.

Com as invasões dos povos bárbaros nas províncias romanas e o conseqüente declínio deste império, instituiu-se um sistema senhorial que representava a essência do feudalismo. Estamos diante da Idade Média, onde a propriedade assentava-se no feudo, isto é, na concessão do senhor em favor de seu vassalo de uma porção de terra e proteção militar em troca de respeito e fidelidade.³⁴

Posteriormente, com a Revolução Francesa, desponta o princípio que estabeleceu a propriedade privada como sagrada e inviolável. Este princípio foi incorporado ao Código de Napoleão, o qual concentrou sua atenção na propriedade imobiliária, sendo apelidado de o 'Código da Propriedade'.³⁵

Já no Brasil, a propriedade privada imobiliária, nas palavras de Farias e Rosenvald "sofreu um longo processo de saída do patrimônio público para o ingresso na esfera privada, não se podendo utilizar os países da Europa Ocidental como paradigmas, pois não tivemos estrutura feudal".³⁶

A evolução da propriedade no direito brasileiro tem ligação com o domínio da coroa portuguesa, onde os particulares poderiam se apropriar deste patrimônio por três vias, quais sejam: a usucapião, as cartas sesmarias e a posse sobre terras devolutas.

Com efeito, os juristas brasileiros, nas palavras de Orlando Gomes, chegaram a definição do conceito de propriedade dividido em três dimensões: o primeiro

³² RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 172.

³³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 104.

³⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 172.

³⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 173.

³⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *op. cit.*, p. 174.

conceito é o sintético que corresponde a submissão de uma coisa em todas as suas relações a uma pessoa; o segundo conceito é o analítico, que se refere ao direito de usar, fruir e dispor de uma coisa, e de reavê-la de quem quer que injustamente a possua; e o terceiro e último conceito é o descritivo, que abrange o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.³⁷

Ainda, Arnaldo Rizzardo explica o critério descritivo como sendo a propriedade:

[...] um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la. Reveste-se, outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre a oponibilidade *erga omnes*, impondo a todos o dever de respeitá-la. Daí exercer o titular o poder de dominação da coisa, mesmo que deva se submeter a certas limitações. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação.³⁸

Após a conceituação da propriedade como forma de facilitação para a compreensão do tema, tem-se a impressão de que a propriedade é ilimitada em seu sentido absoluto, logo, oportuno se torna transcrever o pensamento de Aroldo Moreira:

[...] na atualidade as vicissitudes e adversidades que se imprimiram à propriedade e a seus regimes, pode-se dizer com Cifuentes que cada um deve ter os bens não apenas como próprios, mas como comuns, isto é, propriedade privada não é ilimitada, mas deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. Não há propriedade absoluta na extensão que se pretende dar ao vocábulo. Principalmente quando em jogo estiverem direitos do Estado ou interesse de ordem social. O sentido de poder exclusivo e absoluto, que se exerce sobre determinada coisa, em caráter permanente, não se mostra arbitrário e infinito; vai até onde não o impeça a natural limitação, imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior a ele.³⁹

Posto isso, a Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade, destacando-a como um direito fundamental. Este direito está assegurado em seu artigo 5º, caput, e também no inciso XXII, que reforça a sua inviolabilidade. Entretanto,

³⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 103.

³⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 168.

³⁹ MOREIRA, Aroldo. **A Propriedade sob Diferentes Conceitos**. Rio de Janeiro: Forense, 1986, p. 81.

através do inciso XXIII, ordena que a propriedade cumpra a sua função social, dispondo, portanto, que não se trata de um direito absoluto. Conforme sua redação:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade.

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.⁴⁰

Assim, a definição de propriedade, frente a concepção emanada pela Constituição Federal de 1988, não pode ser conceituada como completamente absoluta. Embora o Código Civil estabeleça em seu artigo 1228 que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”⁴¹, essas faculdades encontram limites, vingando enquanto não ofender a função social da propriedade.

Desse modo, estabelecidos os pressupostos de condição do trabalho, através da diferenciação do Direito das Coisas e dos Direitos Reais, abordando a origem e a evolução do Direito Real de propriedade, conceituando-a e estabelecendo suas limitações, é imprescindível que, como condição de possibilidade e lógica, se discuta quais são as formas de aquisição da propriedade, determinando o ponto de ligação que é o instituto da Usucapião.

1.1.1 Formas de aquisição da propriedade

Mister se faz esclarecer as formas de aquisição da propriedade, tendo em vista a análise feita no tópico anterior do Direito Real de Propriedade. Primeiramente, destaca-se que os Direitos Reais possuem regime próprio de aquisição da propriedade, consubstanciado em formas previamente estipuladas na lei.

Nesta linha, o legislador optou por abordar os modos de aquisição da propriedade após o capítulo “Da Propriedade em Geral”, utilizando-se deste como

⁴⁰ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 31 out. 2015.

⁴¹ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 31 out. 2015.

forma de introduzir a matéria no Código Civil. Ainda, fez a separação da propriedade móvel e imóvel, conferindo tratamento diferente a ambas.

Nesse sentido, observa Gonçalves que:

Os bens imóveis, denominados bens de raiz, sempre desfrutaram de maior prestígio, ficando os móveis relegados a plano secundário. No entanto, a importância do bem móvel tem aumentado sensivelmente no moderno mundo dos negócios, em que circulam livremente os papéis e valores dos grandes conglomerados econômicos, sendo de suma importância para a economia o crédito, as energias, as ações de companhias particulares, os títulos públicos, as máquinas, os veículos etc.⁴²

Seguindo a tradição romana, foi conferido maior destaque à propriedade imobiliária na legislação brasileira, motivo pelo qual, exploraremos somente as formas de aquisição da propriedade imóvel.

Com efeito, o Código Civil de 1916 enumerou quatro formas de aquisição da propriedade imobiliária, quais sejam: Sucessão, Usucapião, Acesso e Transcrição. Todavia, no atual Código Civil de 2002 não houve a preocupação de se separar um dispositivo específico tipificando todas as formas de aquisição da propriedade imobiliária, tanto que, a desapropriação, a adjudicação compulsória e o casamento pela comunhão universal também são modos de aquisição da propriedade, mas se encontram apartados do Livro III – Direito das Coisas – Título III – Da Propriedade – Capítulo II – Da Aquisição da Propriedade Imóvel.⁴³

Outra demonstração de que o Código Civil vigente não delimitou as formas de aquisição da propriedade imóvel em dispositivo especializado, diz respeito ao direito hereditário. Embora também seja um modo de aquisição da propriedade imóvel, a sucessão está prevista no Livro V – Do Direito das Sucessões, o qual dispõe em seu artigo 1.784 que “aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”⁴⁴, sendo o inventário formado em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade. Nesse contexto exemplifica Gonçalves que:

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 253.

⁴³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 234.

⁴⁴ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 01 nov. 2015.

Todavia a aquisição desse direito dá-se simplesmente em razão do falecimento do de cujus, quando então se considera aberta a sucessão (princípio da saisine, segundo o qual o próprio morto transmite ao sucessor o domínio e a posse da herança: le mort saisit le vif).⁴⁵

Assim, após demonstrar que as formas de aquisição da propriedade imóvel encontram-se dispersas pelo Código Civil vigente, necessário se faz limitar as formas abrangidas no Livro III – Direito das Coisas – Título III – Da Propriedade – Capítulo II – Da Aquisição da Propriedade Imóvel, as quais são: a Usucapião, a Aquisição pelo Registro do Título e a Aquisição por Acessão.

Ademais, os modos de aquisição da propriedade se classificam em originários e derivados. A primeira classificação ocorre quando não há a transmissão de um sujeito para o outro, ou seja, o indivíduo se torna dono da coisa sem que alguém a tenha transmitido ou porque nunca esteve sob domínio. Trata-se das formas de aquisição da propriedade pelo instituto da Usucapião e por Acessão. Já na aquisição derivada, há a transmissão do domínio, o que ocorre na aquisição pelo Registro do Título.⁴⁶

Há na doutrina a discussão sobre ser realmente o instituto da Usucapião um modo de aquisição originário da propriedade, tendo em vista que alguns autores só consideram essa classificação quando o domínio da coisa surge pela primeira vez. Dito isso, assevera Adroaldo Furtado Fabrício que:

a usucapião é forma originária de adquirir: o usucapiente não adquire a alguém; adquire, simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior.⁴⁷

Assim, dado o grau de relevância do instituto da Usucapião, bem como sua importância histórica, é de grande valia que a forma de aquisição da propriedade por meio da Usucapião seja mais aprofundada. Especialmente se tendo em vista a orientação do novo Código de Processo Civil, o qual regulamentou a Usucapião Extrajudicial.

⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 254.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1980, p. 517.

2 A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Para a compreensão do instituto da Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, além da análise dos dispositivos concernentes ao tema, se faz necessária a apreciação de sua evolução através dos tempos, até o surgimento da primeira modalidade processada na esfera extrajudicial.

Assim, com este objetivo, nesse segundo capítulo será examinado como o instituto da Usucapião se moldou em nossa sociedade, apresentando seus requisitos e suas espécies. Enfatizar-se-á a atual a necessidade de sentença declaratória para a caracterização do novo titular do direito real de propriedade e posterior modificação do registro imobiliário, exigência do Código de Processo Civil vigente.

Após esses apontamentos preliminares é que o presente trabalho passará a explicitar o imenso volume de litígios levados ao poder judiciário e sua consequente ineficiência, demonstrando a atual necessidade e tendência de desjudicialização dos procedimentos. Tal fenômeno se dá especialmente após a Emenda Constitucional nº 45 de 2004, que permitiu uma maior contribuição das Serventias Extrajudiciais em alguns procedimentos. Por fim, abordar-se-á o instituto da Usucapião Administrativa, o qual serviu de inspiração para a Usucapião Extrajudicial estabelecida pelo novo Código de Processo Civil.

2.1 Instituto da Usucapião

A Usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, através da posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais que serão apresentados ao longo deste capítulo.

Esta forma de aquisição da propriedade chamada Usucapião é um instituto antiquíssimo, que rememora à Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo. Nesta época, a posse durante determinado tempo já era apontada como requisito indispensável para a aquisição da propriedade móvel ou imóvel. No entanto, durante este período de vigência da Lei das Doze Tábuas, a aquisição da propriedade era

restrita aos cidadãos romanos, estes mantinham os seus bens perante os peregrinos – estrangeiros – e poderiam reivindicá-los quando quisessem.⁴⁸

Com o passar dos séculos e a expansão das fronteiras do Império Romano, concedeu-se ao peregrino que não tinha a possibilidade de usucapir, uma espécie de prescrição, ou seja, forma de exceção fundada na posse por longo tempo da coisa, com prazos de 10 e 20 anos. Este instituto da prescrição servia de defesa das ações reivindicatórias, sendo assim, o verdadeiro dono não teria mais acesso à posse se fosse negligente. No entanto, esse instituto da prescrição como forma de exceção não implicava na perda da propriedade.⁴⁹

Nesse sentido, destaca Benedito Silvério Ribeiro que:

O possuidor favorecido pela *praescriptio* não se tornava proprietário, de forma que sua defesa afastava tão só a pretensão do reivindicante. Se perdesse o primeiro a posse para outrem, não lhe cabia reivindicar, mas ao proprietário era cabível promover a reivindicação do bem com terceiro.⁵⁰

Ocorre que, naquela época, o prazo prescricional das ações era considerado perpétuo. Logo, o imperador Teodósio II, através da constituição do ano de 424, decretou que não haveria mais ações perpétuas, caberia ao pretor estabelecer o prazo de sua duração, tendo como período máximo o de 30 anos.⁵¹

Nessa toada, ao tornarem temporais as ações, aquele proprietário negligente durante 30 anos, que antes teria ação de reivindicação contra o possuidor, perdeu-a. Bastava então que o possuidor, no caso o peregrino, que não tinha direito a adquirir a propriedade pela usucapião, opor a *exceptio triginta annorum* ou *praescriptio longissimi temporis* quando aquele viesse com a ação, provando a posse trintenária.⁵²

Assim, com a estipulação que as ações de reivindicação da propriedade não eram mais perpétuas, os peregrinos passaram, implicitamente, a ter o direito de adquirir a propriedade por meio da prescrição. Com isso, o imperador Justiniano, no ano de 528, ao notar que não havia mais razão para a existência do instituto da Usucapião, de um lado, e o da prescrição de longuíssimo tempo de outro,

⁴⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 257.

⁴⁹ *Ibidem*.

⁵⁰ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 35.

⁵¹ *Ibidem*., p. 36.

⁵² *Ibidem*.

estabeleceu a fusão desses institutos, dado que, quem houvesse adquirido a exceção da prescrição da ação contra o proprietário já poderia reivindicar a coisa.⁵³

Complementam Farias e Rosenvald que essa fusão ocorreu porque:

[...] não mais subsistiam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana (dos peregrinos). Ambos os institutos se unificam na usucapião, concedendo-se ao possuidor longi temporis a ação reivindicatória para obter a propriedade e não mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário.⁵⁴

Desse modo, o instituto da Usucapião se transformou em modo de perda e aquisição da propriedade, sendo chamada também de prescrição aquisitiva. Atualmente a doutrina, nas palavras de Arnaldo Rizzardo, a conceitua como:

[...] 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 o *animus domini*.⁵⁵

Como bem esclarece o jurista, a Usucapião é uma forma de aquisição do domínio pela posse prolongada e desde que observados certos requisitos estabelecidos na lei.

Nesse sentido, para que ocorra a Usucapião é necessário o concurso de certos requisitos, os quais Orlando Gomes classifica de: pessoais, reais e formais. Assim, respectivamente, o primeiro diz respeito à pessoa do possuidor que quer adquirir a coisa por Usucapião e do proprietário que irá perdê-la. O segundo se refere as coisas que são suscetíveis de serem usucapidas. E o terceiro compreende os elementos característicos do instituto, ou seja, a posse, o lapso temporal e o *animus domini* como condição comuns a todas as espécies de Usucapião e o justo título e boa-fé, como condições especiais a algumas espécies.⁵⁶

Ademais, estabelecido os requisitos da Usucapião, merece maior destaque os requisitos formais. Assim, tem-se que a posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O possuidor tem que se comportar como o verdadeiro dono

⁵³ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 180.

⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 257.

⁵⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 264.

⁵⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 181.

da coisa, possuindo-a tranquilamente. Ainda, a posse tem que ser contínua, ou seja, ininterrupta.⁵⁷

No tocante ao lapso temporal, este se encontra representado na ideia do prazo, variando de espécie para espécie. Por fim, alicerçado nos requisitos comuns, o possuidor tem que exercer a posse com *animus domini*, ou seja, ânimo de dono, excluindo aqueles que exercem temporariamente a posse direta, por força de obrigação ou direito.⁵⁸

No entanto, algumas espécies exigem requisitos formais especiais, sendo uns destes a boa-fé e o justo título. A boa fé, como bem explicita o artigo 1201 do Código Civil vigente, é um estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa, isto é, o possuidor falsamente se supõe proprietário, visto que tem convicção de que o bem possuído lhe pertence.⁵⁹ O justo título como bem assevera Farias e Rosenvald é:

[...] o instrumento que conduz o possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como um instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente um defeito que impeça a sua aquisição.⁶⁰

Dito isso, necessário se faz abordar as modalidades de Usucapião existentes no Brasil, esclarecendo os requisitos formais dentro do exame de cada uma das 5 espécies, quais sejam: a) Usucapião Extraordinária; b) Usucapião Ordinária; c) Usucapião Rural Especial ou *Pro Labore*; d) Usucapião Especial Urbana; e) Usucapião Familiar.

2.1.1 Usucapião Extraordinária

A Usucapião Extraordinária está tutelada no artigo 1238 do Código Civil vigente, este dispositivo legal traz dois prazos distintos para usucapir. O disposto no caput do artigo em tela dispõe que:

⁵⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 181.

⁵⁸ *Ibidem*.

⁵⁹ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

⁶⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 277.

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.⁶¹

Assim, para que usucapiente seja declarado proprietário do bem só é necessário comprovar a posse pelo período de 15 anos, contínua, mansa e pacífica, e que a tenha sido exercida com ânimo de dono, dispensando-se o justo título e a boa-fé.

No entanto, o parágrafo único do artigo em tela, além dos requisitos formais atinentes a modalidade do caput, enumera um requisito especial capaz de diminuir o prazo para usucapir de 15 anos para 10 anos, qual seja: “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.⁶²

2.1.2 Usucapião Ordinária

A Usucapião Ordinária está disposta no artigo 1242 do Código Civil vigente, este dispositivo legal também traz dois prazos distintos para usucapir, assim como na Usucapião Extraordinária. No entanto, esta modalidade de Usucapião se diferencia da Usucapião Extraordinária em virtude do lapso temporal e da obrigatoriedade da comprovação de dois requisitos especiais, quais sejam: justo título e boa-fé. Os demais requisitos são idênticos.

Assim, prevê o artigo supracitado que “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”⁶³. E essa atenuação no lapso temporal de 15 para 10 anos é resultante da exigência dos requisitos especiais, em cuja Usucapião Extraordinária são dispensados – presumidos.⁶⁴

Ademais, no parágrafo único do artigo em questão, essa modalidade apresenta outro prazo para usucapir, reduzindo o lapso temporal de 10 anos para 5 anos, acrescentando ainda, além do justo título e boa-fé que eram cobrados no

⁶¹ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

⁶² *Ibidem*.

⁶³ *Ibidem*.

⁶⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 288.

caput, outro requisito especial, sendo este a habitação do usucapiente ou realização de obras com cunho social e econômico no imóvel. Assim, dispõe o parágrafo único do artigo 1242 que:

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.⁶⁵

2.1.3 Usucapião Rural Especial ou *Pro Labore*

A Usucapião *Pro Labore* foi criada pela Constituição Federal de 1934, permanecendo durante as constituições posteriores, até ser disciplinada pelo Estatuto da Terra em seu artigo 98, lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. Recebeu esse dizer *pro labore*, visto que o possuidor do imóvel, objeto de usucapião, teria que tornar produtivo por seu trabalho um trecho de terra com área caracterizada como suficiente para garantir a subsistência de sua família.⁶⁶

A Usucapião Rural Especial ou *Pro Labore* só foi regulamentada pela lei nº 6.969 de 10 de dezembro de 1981, devido aos grandes problemas fundiários que vinham se proliferando, ou seja, as ocupações de áreas rurais por colonos sem-terra viraram uma constante.⁶⁷

Ocorre que, a Constituição Federal de 1988 trouxe em seu artigo 191, a Usucapião Rural Especial, praticamente derogando o previsto na lei nº 6.969/81. Estipula este artigo que:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.⁶⁸

Esse dizer – praticamente – refere-se ao fato de que o artigo 1º da lei nº 6.969/81 estipulava que a área de terra a ser usucapida não seria excedente a 25

⁶⁵ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 294.

⁶⁷ *Ibidem*.

⁶⁸ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

hectares. Ainda, confirmando os dizeres constitucionais, o Código Civil vigente disciplina em seu artigo 1239 que:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.⁶⁹

Assim, observa-se que esta modalidade se diferencia da Usucapião Extraordinária e Ordinária, visto que aquelas não possuem limite de área. Já na Usucapião Rural Especial ou *Pro Labore*, além dos requisitos formais comuns a todas as modalidades, o usucapiente deve atender às condições do lapso temporal de 5 anos, dimensões do imóvel de até 50 hectares, não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano e, ainda, é necessário que a área seja produtiva pelo trabalho do interessado e/ou de sua família, como também sirva de moradia.

2.1.4 Usucapião Especial Urbana

A Usucapião Especial Urbana foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 183. Assim, prevê o referido artigo que:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.⁷⁰

Ainda, tem-se esta modalidade regulada pelo Estatuto da Cidade, lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, em seus artigos 9º a 14 e no Código Civil vigente em seu artigo 1240, parágrafos primeiro e segundo, de maneira exatamente idêntica à Constituição Federal.

Fato é, que essa modalidade de Usucapião em muito se assemelha à Usucapião Rural Especial, visto que naquela há a limitação de 50 hectares de zona

⁶⁹ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

⁷⁰ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

rural e nesta, a de área urbana de até 250 m². Somado a isso, além dos requisitos formais comuns a todas as modalidades de Usucapião, na Usucapião Especial Urbana há a necessidade de que o possuidor tenha posse pelo prazo de 5 anos e utilize o bem para a sua própria moradia ou de sua família, e além disso, não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, assim como ocorre na Usucapião Rural Especial.

2.1.5 Usucapião Familiar

A Usucapião Familiar foi instituída recentemente pela lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, a qual acrescentou à lei nº 11.977/09, que regulamenta o programa da Minha Casa, Minha Vida, este instituto. Esta modalidade de Usucapião tem por objetivo proteger o cônjuge ou companheiro que, na separação, permanece no imóvel, com ou sem os familiares⁷¹. A lei nº 12.424/11 acrescentou ainda, o artigo 1240-A no Código Civil vigente, propondo o seguinte:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.⁷²

Essa espécie de Usucapião foi inserida em atenção aos problemas sociais, uma vez que se presume que aquele cônjuge que foi abandonado, ou seja, o que permanece no lar, sofre com a insegurança social e com instabilidades financeiras. Em respeito a isso, o legislador optou por proteger essas pessoas, regularizando a posse do bem imóvel, integralizando o domínio ao cônjuge que foi abandonado e permanece no lar.⁷³

Assim, estando em conformidade com os requisitos formais comuns a todas as espécies de Usucapião, é necessário que sejam cumpridos alguns requisitos

⁷¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 315.

⁷² BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

⁷³ CABRAL, Maria Teixeira. Usucapião Familiar: o direito do cônjuge residente em face do abandono do lar. **JusBrasil**. Disponível em : <<http://mariateixeiracabral.jusbrasil.com.br/artigos/137644940/usucapiao-familiar-o-direito-do-conjuge-residente-em-face-do-abandono-do-lar>>. Acesso em: 05 nov. 2015.

especiais atinentes a essa modalidade, isto é, o cônjuge residente no imóvel precisa ter posse direta e exclusiva pelo prazo de 2 anos, este imóvel não pode ter dimensões superiores a 250 m², o cônjuge requerente não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel e, ainda, o abandono efetivo do lar deve ter ocorrido de forma espontânea, ou seja, não pode o cônjuge “abandonado” alegar essa modalidade tendo expulsado o ex-cônjuge.

Posto isso, exploradas as espécies de Usucapião existentes no Brasil, mister se faz esclarecer que, em qualquer uma das espécies abordadas, após o preenchimento de todos os requisitos comuns e especiais atinentes a cada espécie de Usucapião, o possuidor já adquire o domínio, isto é, não há necessidade de uma sentença em ação de Usucapião para constitui-lo proprietário, tendo em vista que:

A sentença na ação de usucapião não é requisito formal à aquisição do domínio. O possuidor já detém o domínio no instante em que completa o lapso temporal exigido lei, com o preenchimento das exigências pessoais, reais e formais antes analisadas. Tendo feição meramente declaratória, serve a sentença para constituir o usucapiente na qualidade de novo titular do direito de propriedade, figurando como título para ser levado ao registro no RGI.⁷⁴

Desse modo, com embasamento na citação acima, é notório que a ação de Usucapião não tem capacidade de constituir o possuidor em proprietário. De forma que, trata-se apenas de ação de natureza declaratória, portanto, preenchidos os requisitos, o possuidor já é proprietário, servindo a sentença apenas pra declará-lo na qualidade de novo proprietário. Assim, esclarece a doutrina que:

De toda sorte, é bom salientar a natureza meramente declaratória da usucapião. Por outras palavras, não é pelo procedimento em questão. A ação judicial se limita a certificar a anterior aquisição da propriedade – que se deu a partir do momento em que foram reunidos os requisitos para tanto. Daí porque é possível que, por outra via, possa o interessado obter semelhante providencia. Assim, por exemplo, admite-se a alegação de usucapião como matéria de defesa.⁷⁵

Diante do exposto, embora o possuidor já tenha adquirido o domínio da propriedade imóvel com o preenchimento das exigências, para que seja declarado o novo titular do direito real de propriedade e então se modifique o registro, é

⁷⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 303.

⁷⁵ MARINONI, Luiz Guilherme e ARENHART, Sérgio Cruz. **Procedimentos Especiais**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 121.

necessário que seja proposta uma ação de Usucapião. Logo, mister se faz abordar o procedimento judicial da ação de Usucapião.

2.1.6 Do procedimento judicial da Usucapião

Na ação de Usucapião de Terras Particulares, em suas várias formas, o Código de Processo Civil vigente, nos artigos 941 a 945, traça os caminhos a serem seguidos. Esta ação é o meio que permite ao possuidor que cumpriu os requisitos da sua modalidade, ver seu direito real de propriedade declarado e então modificar o registro.

Nesse sentido, o artigo 941 do Código de Processo Civil vigente já deixa claro que “Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.”⁷⁶ Corroborando ainda, o Código Civil de 2002, estipulando em seu artigo 1241 que:

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.
Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.⁷⁷

Ambos os artigos citados deixam nítido que a ação de Usucapião não tem o poder de constituir o possuidor em proprietário. Serve esta, como já abordado no final do subcapítulo anterior, para declarar este possuidor proprietário e permitir que seja modificado o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

No entanto, antes de ser declarado na sentença como proprietário, é necessário que o usucapiente proponha uma petição inicial fundamentando o seu direito. Assim, estabelece o artigo 942 do Código de Processo Civil de vigente que:

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por

⁷⁶ BRASIL. Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2015.

⁷⁷ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 06 nov. 2015.

edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.⁷⁸

Em face ao mencionado, deverá ainda na petição inicial, o usucapiente/autor, descrever o imóvel objeto da usucapião, com a área total, as confrontações, o ponto de referência mais próximo, os pontos cardeais e a metragem dos flancos. Deve também, apensar a planta ou croqui da área e a certidão de registro imobiliário positiva ou negativa. Além disso, deverá expor o tempo de exercício da posse, a sua origem, a forma e uso, as características, se houve posse mansa, pacífica, ininterrupta, com ou sem oposição.⁷⁹

Requererá na petição inicial, além da citação do proprietário do imóvel, se este existir e for conhecido, e dos réus em lugar incerto e desconhecido, a intimação da Fazenda Pública, nos termos do artigo 943 do Código de Processo Civil vigente: “Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios”.⁸⁰

Desse modo, tão logo promovida a ação, em sendo feito o juízo de admissibilidade pelo juiz e verificado que não há falta de nenhuma condição da ação ou pressuposto processual, será ordenada as citações e intimações. Cumpre destacar que no trâmite deste processo, pelos termos do artigo 944 do Código de Processo Civil vigente, “Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público”.⁸¹

Posto isso, uma vez consumadas as citações, segue-se os atos instrutórios necessários, especialmente em vista à contestação ou às contestações apresentadas. Se não manifestada alguma oposição ao pedido, admite-se a sua apreciação direta pelo juiz, em julgamento antecipado.⁸²

Havendo contestação, deve o juiz designar audiência com o intuito de promover a conciliação entre as partes. Sendo esta infrutífera, deverá fixar os pontos controvertidos e designar audiência de instrução e julgamento, onde serão tomados

⁷⁸ BRASIL. Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2015.

⁷⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 277.

⁸⁰ BRASIL. *op. cit.*

⁸¹ *Ibidem*.

⁸² RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 279.

os esclarecimentos do perito e dos assistentes técnicos, os depoimentos pessoais e a oitiva das testemunhas do autor e do réu.⁸³

Posteriormente a estes atos, o magistrado verificará a presença dos requisitos legais, no espaço que medeia o início da posse até o alcance do prazo cabível⁸⁴ e, então, proferirá sentença de procedência ou improcedência do pedido do autor. Sendo esta de procedência, estipula o artigo 945 do Código de Processo Civil vigente que: “A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.”⁸⁵

Nesse sentido, observado o texto legal do artigo em apreço, percebe-se que somente a sentença judicial proveniente da ação de Usucapião é capaz de conferir ao proprietário o direito de registrar o imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Mister se faz salientar que o registro, assim como a sentença, não tem efeito constitutivo, mas meramente declaratório da propriedade.⁸⁶

Nesse contexto, e como já pontuado, o usucapiente não tem a necessidade de propor a ação de Usucapião para que seja constituído proprietário. Este já o é, a partir do momento em que preenche os requisitos atinentes a modalidade utilizada, assim esclarece Benedito Silvério Ribeiro ao assegurar que “a ação de usucapião tem natureza meramente declaratória, e de que a propriedade, desde quando aforada a demanda, já fora adquirida pelo possuidor”.⁸⁷

Nessa linha, não é necessário propor uma ação de Usucapião para ser proprietário. No entanto, a via judiciária é o único meio capaz de proporcionar ao já “proprietário” o direito de registrar o imóvel. O fato é que, embora não seja necessária a ação de Usucapião para constituir o sujeito proprietário, esta ação é obrigatória ao usucapiente que deseja ver regularizado o domínio junto ao registro imobiliário.

⁸³ MIRON, Rafael Brum. O procedimento da Ação de Usucapião depois da Lei nº 8.951/94. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, III, n. 9, maio 2002. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4017>. Acesso em: 06 nov. 2015.

⁸⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 308.

⁸⁵ BRASIL. Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2015.

⁸⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 533.

⁸⁷ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 36.

Outrossim, esta obrigação de adentrar ao judiciário para obter o mandado que será destinado ao Registro de Imóveis, é um reflexo do intenso processo de judicialização que ocorreu ao longo do século XX. Em que pese tenha trazido avanços inestimáveis à cidadania, garantindo direitos, carregou conjuntamente um imenso volume de litígios ao poder judiciário, gerando por vezes morosidade e consequente ineficiência da via judicial.⁸⁸

De fato, milhares de ações, dentre elas diversas Usucapiões, são propostas diariamente no Brasil, sobrecarregando o Poder Judiciário, que se mostra a cada dia mais incapaz de atender as demandas de maneira célere e eficaz. Isto se deve ao fato de que, a sociedade se acostumou a levar os seus conflitos para os tribunais em busca de uma prestação jurisdicional – judicialização – por acreditar que o Poder Judiciário é a única fonte de acesso a justiça, instaurando uma cultura do litígio, logo culminando na crise enfrentada pelo Judiciário.⁸⁹

Assim, assevera Norma Jeane Fontenelle Marques que:

Diante deste cenário a desjudicialização surge como um relevante instrumento capaz de proporcionar a redução do volume de processos, de modo a desobstruir o Poder Judiciário e auxiliá-lo, para que preste a tutela jurisdicional pretendida às demandas que a aguardam.⁹⁰

Posto isso, necessário se faz abordar a atual tendência de desjudicialização dos conflitos, especialmente após a Emenda Constitucional nº 45 de 2004, a qual permitiu uma maior contribuição das Serventias Extrajudiciais.

2.2 Da atual tendência de desjudicialização dos procedimentos

Em razão do intenso processo de judicialização que ocorreu no último século, o Poder Judiciário restou sobrecarregado, sendo incapaz de conseguir atender as demandas em tempo razoável e de maneira efetiva. Nesse sentido, na busca por meios alternativos para a solução de conflitos, que pudessem garantir o acesso à justiça de maneira mais célere, é que se apresenta a desjudicialização.⁹¹

⁸⁸ HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 06 nov. 2015.

⁸⁹ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1>>. Acesso em: 07 nov. 2015.

⁹⁰ *Ibidem*.

⁹¹ *Ibidem*.

Este termo, desjudicialização, mesmo que ainda não dicionarizado, tem fácil compreensão, pois trata de facultar as partes de comporem os seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição.⁹² Tem por objetivo dar maior celeridade às ações que não envolvem litígio, contribuindo então, para a crescente redução dos processos nos tribunais.⁹³

Nas palavras de Norma Jeane Fontenelle Marques, a desjudicialização significa:

[...] o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.⁹⁴

Assim, no intuito de desabarrotar o Poder Judiciário, observa-se mundialmente a crescente tendência de desjudicialização, transferindo a resolução de conflitos para as Serventias Extrajudiciais. Prova disso, é que muitos países têm inserido em seus ordenamentos formas alternativas de resolução de conflitos, por exemplo, na Europa, tem-se desjudicializado as questões envolvendo litígios familiares, ou seja:

Jacques Béhin, notário francês, menciona o crescimento na Comunidade Européia da tendência de legislar vias alternativas extrajudiciais de resolução de conflitos, com atenção especial voltada para os litígios familiares, sob a perspectiva de "desjudicialização" da sociedade. E este título vem coincidir com a missão tradicional do notário em matéria de mediação e de prevenção de conflitos.⁹⁵

No Brasil essa tendência se intensificou com a Emenda Constitucional de nº 45 de 2004, também chamada de a "reforma do judiciário", quando o rol dos direitos fundamentais do artigo 5º passou a incluir o inciso LXXVIII, o qual se transcreve "a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação."⁹⁶

⁹² HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 07 nov. 2015.

⁹³ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1>>. Acesso em: 07 nov. 2015.

⁹⁴ *Ibidem*.

⁹⁵ HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 07 nov. 2015.

⁹⁶ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 03 nov. 2015.

Nessa trilha, importantes exemplos da desjudicialização no Brasil são: a) Lei nº 10.931/2004, que autoriza a retificação administrativa dos registros imobiliários; b) Lei nº 11.481/2007, que dispõe sobre a regularização fundiária para zonas especiais de interesse social; c) Lei nº 11.441/2007, que sem a necessidade da intervenção judicial, possibilita a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, diante da ausência de conflito e de partes menores ou incapazes; d) Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, instituindo uma forma de Usucapião Administrativa.

Este último exemplo, a Usucapião Administrativa, merece destaque, tendo em vista que pelo menos até o ano de 2009, o procedimento da Usucapião só se processava pela via judicial. Nesse sentido, motivado pela implantação da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil, lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, o qual foi inspirado na Usucapião Administrativa, importante se faz a sua análise.

2.2.1 A Usucapião Administrativa instituída pela lei 11.977/09

Dentre todas as modalidades de Usucapião apresentadas ao longo do capítulo, somente a prevista no artigo 183 da Constituição Federal, e regulada pelo Estatuto da Cidade, lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (artigos 9º a 14) e Código Civil (artigo 1240, parágrafos 1º e 2º), qual seja, a Usucapião Especial Urbana, foi objeto de desjudicialização, nos termos da lei 11.977/09.⁹⁷

Assim, foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro a primeira forma de Usucapião de bem imóvel fora da via judicial, isto é, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, instituiu a chamada Usucapião Administrativa.⁹⁸

Esta modalidade de Usucapião pela via administrativa é de grande valia aos habitantes de assentamentos urbanos consolidados que não foram constituídos de maneira regular, ou seja, sem observância à lei nº 6.766 de 19 de dezembro de

⁹⁷ SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. Serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em: 09 nov. 2015.

⁹⁸ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1077.

1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Isto porque, tais ocupações de solo são decorrentes, na sua grande maioria, de parcelamentos irregulares, clandestinos e desdobramentos anteriores as exigências previstas na lei supracitada. O instituto da Usucapião Administrativa possibilita então, a titularização de seus ocupantes.⁹⁹

Nesta linha, o artigo 46 da lei nº 11.977/09 apresenta a denominação de regularização fundiária da seguinte maneira:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.¹⁰⁰

Posto isso, para que ocorra a efetivação da regularização fundiária dos assentamentos urbanos é necessário que se cumpram os pontos fundamentais constantes dos vários incisos do artigo 47 da lei nº 11.977/09, quais sejam:

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; ou

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

⁹⁹ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1078.

¹⁰⁰ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 09 nov. 2015.

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.¹⁰¹

Desse modo, após verificado que a ocupação foi pacífica e se deu por mais de 5 anos, além de que as áreas objeto de regularização não são superiores a 250m² e são utilizadas como moradia em benefício de famílias que não tenham propriedade privada, passa-se ao procedimento de demarcação urbanística. Então o poder público verifica a área de regularização fundiária, e define seus limites, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar os ocupantes e qualificar a natureza e tempo das respectivas posses.¹⁰²

Assim, elaborado o auto de demarcação urbanístico, será o parcelamento submetido a registro, conforme dispõe o artigo 57 da lei nº 11.977/09: “Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.”¹⁰³

Diante disso, após realizadas as buscas, o parágrafo 1º do artigo 57 da lei em análise prevê que o oficial do registro de imóveis deverá:

§ 1º. [...] notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.¹⁰⁴

¹⁰¹ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 09 nov. 2015.

¹⁰² RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1082.

¹⁰³ BRASIL. *op. cit.*

¹⁰⁴ *Ibidem*.

Como bem assevera a redação do parágrafo anteriormente citado, é possível que haja impugnação. E, em havendo, deverá o oficial do registro de imóveis notificar o poder público para que se manifeste em 60 dias, cabendo a este propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar outra medida que seja capaz de afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes da área ocupada, nos termos dos parágrafos 6º e 7º do artigo 57.¹⁰⁵

Em não havendo entendimento, o parágrafo 10 dispõe que: “Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada”.¹⁰⁶ Assim, os interessados, em não chegando a um acordo, poderão valer-se da via judicial, de modo a possibilitar que o possuidor pleiteie o reconhecimento de seus direitos.¹⁰⁷

De outra sorte, em não havendo impugnação, será registrado o parcelamento no Registro de Imóveis. Assim, o poder público concederá um título de legitimação de posse que também deverá ser registrado na matrícula do imóvel. Seguindo estes passos, assevera o artigo 60 da lei nº 11.977/09 que:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.¹⁰⁸

Desta maneira, após o registro da legitimação de posse na matrícula do imóvel, deverá ser aguardado o prazo de 5 anos, para então se pleitear ao oficial do Registro de Imóveis a conversão do título de legitimação de posse em registro de propriedade. Este registro de propriedade se dá pelo instituto da Usucapião Especial Urbana, no caso pela via administrativa.¹⁰⁹

¹⁰⁵ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 09 nov. 2015.

¹⁰⁶ *Ibidem*.

¹⁰⁷ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1089.

¹⁰⁸ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 11 nov. 2015.

¹⁰⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. Função Social da Propriedade: Regularização Fundiária e a proposta para a Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis: 1ª zona de Porto Alegre**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/27112013_Função-Social-da-Propriedade.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2015.

Desse modo, explicado o funcionamento da Usucapião Administrativa, mister se faz exaltar o precedente introduzido pela lei nº 11.977/09, a qual permitiu que a regularização fundiária de áreas urbanas se processasse nas Serventias Extrajudiciais, possibilitando que o procedimento da Usucapião passasse a ser realizado administrativamente.

Fato é que este procedimento da Usucapião Administrativa abarcou apenas a modalidade de Usucapião Especial Urbana, permitindo tão somente a regularização dos assentamento urbanos. Entretanto, o novo Código de Processo Civil, lei nº 13.015 de 16 de março de 2015, inspirado no procedimento em análise instituirá a Usucapião Extrajudicial, abarcando desta vez todas as modalidades de Usucapião existentes na legislação brasileira, trazendo particularidades que muito se assemelham às previstas na Usucapião Administrativa, em especial no que toca à tramitação perante o Registro de Imóveis.

Nessa linha, com a entrada em vigor no dia 17 de março de 2016 do novo Código de Processo Civil, o qual introduzirá no ordenamento jurídico brasileiro o instituto da Usucapião Extrajudicial, importante analisá-lo no terceiro capítulo, estabelecendo os parâmetros ideais deste procedimento, bem como fomentando a discussão acerca de suas inovações e reflexos na atuação dos Notários e Registradores. Podendo-se assim, averiguar acerca de seus possíveis avanços e/ou retrocessos.

3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A ATUAÇÃO DOS TABELIONATOS DE NOTAS E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A SUA EFETIVAÇÃO

Conhecendo o panorama histórico, bem como a evolução e as espécies de Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, verificando-se a necessidade de uma sentença declaratória para definir o novo titular do direito real de propriedade e sua consequente modificação do registro, e sabendo da existência de uma espécie de Usucapião que ocorre fora da via judicial, cabe destacar a implantação da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil, lei nº 13.015 de 16 de 2015.

Assim, neste terceiro capítulo, através de uma pesquisa jurídica e doutrinária, serão analisadas as nuances da Usucapião Extrajudicial no importante mecanismo jurídico de Direito Português, para logo em seguida, discutir o instituto da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. Na sequência, será discutida a forma de atuação dos Tabelionatos de Notas – o notário – e dos Cartórios de Registro de Imóveis – o oficial registrador – para a efetivação do instituto da Usucapião Extrajudicial, com a entrada em vigor no novo Código de Processo Civil.

Neste contexto, primeiramente busca-se compreender esta nova modalidade de Usucapião, questionando se haverá necessidade de maiores adaptações a fim de tornar possível a realização do procedimento, para por fim, apresentar os avanços e/ou retrocessos desta nova legislação.

3.1 O instituto da Usucapião Extrajudicial em Portugal

É Indiscutível que o Poder Judiciário esteja saturado diante do imenso volume de processos que são ajuizados diariamente. E este problema não é privativo do Brasil, diversos países vem sofrendo com uma via judicial extremamente incapaz de atender aos questionamentos da sociedade de forma célere e eficaz.¹¹⁰

Diante deste cenário, a desjudicialização surge tentando auxiliar o Poder Judiciário na tentativa de reduzir as “pilhas” de processos que se formam, de modo a

¹¹⁰ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

desobstruí-lo, para que preste a tutela jurisdicional pretendida às demandas que o aguardam.¹¹¹

Neste contexto, assim como o Brasil, Portugal está passando por um fenômeno de desjudicialização de seus procedimentos. Destaca Mônica Sifuentes que:

Se a experiência dos outros vale como exemplo, Portugal tem adotado caminho diferente: partiu para a desjudicialização. Medidas relativas a menores ou relações familiares, tais como atribuição de alimentos a filhos maiores, a autorização para utilização ou proibição do uso do sobrenome do cônjuge divorciado, a conversão da separação em divórcio, quando não houver litígio, a reconciliação de cônjuges separados, entre outras, foram transferidas para o Ministério Público ou o próprio Cartório de Registro Civil (Decretos-Leis n. 272 e 273 de 13 de outubro de 2001). É o retorno ao Estado-Administrador das questões que efetivamente não possuíam natureza jurisdicional e foram por isso denominadas de "jurisdição voluntária". O Judiciário português se despe dessas atribuições, para se concentrar naquilo que originariamente lhe cabe: a solução dos conflitos.¹¹²

Assim, Portugal está, cada vez mais, simplificando os seus procedimentos, exemplo disso é a implantação do instituto da Usucapião Extrajudicial em seu ordenamento. Neste contexto, o Código de Registro Predial de Portugal assegurou um acesso mais fácil ao Registro Predial – Registro de Imóveis – e permitiu que quase todos os direitos de propriedade adquiridos por Usucapião fossem procedidos por Escritura Pública de Justificação de Posse, desobstruindo a via judicial.¹¹³

Cumprido salientar que em Portugal o registro de um bem no álbum imobiliário não é obrigatório, se diferenciando do Brasil, onde o sistema Registral é misto¹¹⁴, isto é, tem tanto natureza declaratória de aquisição de um direito real imobiliário como constitutiva. Explica Luiz Guilherme Loureiro que:

[...] o Registro de Imóveis tem por objetivo assegurar ampla publicidade dos direitos reais e da situação jurídica dos imóveis, de forma a garantir a validade e eficácia desses direitos. Nos atos entre vivos, o registro constitui a propriedade e outros direitos reais imobiliários. Nos atos *causa mortis*, o

¹¹¹ HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

¹¹² SIFUENTES, Mônica. Judicialização dos conflitos familiares. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 107, 18 out. 2003. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/4242>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

¹¹³ PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/urbanistico/doutrina/id632.htm>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

¹¹⁴ *Ibidem*.

registro tem natureza declaratória: informa a ocorrência da modificação na titularidade do imóvel ou na sua situação jurídica.¹¹⁵

Posto isso, o primeiro passo para à aquisição do direito de propriedade por Usucapião pela via extrajudicial em Portugal ocorre com a Justificação. Neste ato, a parte interessada em usucapir declara a prova de sua posse sobre o imóvel perante o notário, isto é, a chamada de Justificação de Posse. Nesta fase inicial é que o Tabelião – notário – verificará se os pressupostos legais para a lavratura da Escritura Pública de Justificação foram atendidos, isto é, o notário analisará a plausibilidade do direito alegado.¹¹⁶

Mister se faz elucidar que até o advento da lei 8.951/94 que reformou o Código de Processo Civil vigente, existia a necessidade de Justificação da Posse na ação de Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro. Esta Justificação, assim como no direito Português, era destinada à constituição da prova da posse, explica Benedito Silvério Ribeiro que “Havia, no bojo do processo de usucapião, como que um procedimento preparatório, com finalidade específica, consistente na justificação da posse do autor.”¹¹⁷

No Brasil, essa justificação da posse se tratava de uma audiência, em que o usucapiente – autor da ação – arrolava as testemunhas para serem ouvidas pelo juiz, bem como apresentava as provas documentais, tudo isto com o objetivo de comprovar os requisitos atinentes a espécie de Usucapião pleiteado. Nesta fase, não havia o contraditório propriamente dito, pois o réu não poderia apontar outras provas, dada a característica de unilateralidade relativa a esse procedimento de justificação de posse.¹¹⁸

Assim, de maneira semelhante com o procedimento realizado pelo Juiz na justificação de posse no Brasil, o Notário Português, examina rigorosamente os documentos trazidos à justificação, por exemplo, a existência de contratos ou recibos de pagamentos referentes ao imóvel. Com isso, após verificar o alegado pelo usucapiente – justificante – e pelas testemunhas, e observar que as alegações

¹¹⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 294.

¹¹⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/urbanistico/doutrina/id632.htm>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

¹¹⁷ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1371.

¹¹⁸ *Ibidem*, p. 1381.

condizem com a realidade documental, será lavrado a Escritura Pública de Justificação de Posse.¹¹⁹

Posto isso, necessário se faz estabelecer o caminho a ser percorrido pelo justificante – usucapiente – da lavratura da Escritura Pública de Justificação Posse até o efetivo registro da propriedade usucapida. Inicialmente, no momento de propositura da justificação, deverá o usucapiente apresentar todos os meios probatórios capazes de comprovar os requisitos da Usucapião, quais sejam:

[...] o requerente no momento da propositura da justificação deve apresentar: testemunhas, no máximo cinco; documentos como certidão do teor da inscrição; documentos das transmissões anteriores e subseqüentes ao fato justificado e, dirigindo-se ao conservador (Registrador), pedir o reconhecimento do direito pleiteado, descrevendo o imóvel a ser justificado, indicando a causa do pleito que poderá ser: a) restabelecimento do trato sucessivo; b) suprimento de documentos faltantes para comprovar a propriedade ou falta do registro do imóvel.¹²⁰

Nota-se, frente ao exposto, que a apresentação do requerimento ocorre na Serventia Imobiliária – Cartório de Registro de Imóveis – isto é, embora o Notário se faça presente na verificação dos pressupostos para a lavratura da Escritura Pública de Justificação da Posse, o procedimento é todo gerido pelo Registrador.

Assim, a parte interessada declara, prova e justifica perante o notário a sua posse sobre o imóvel, para que então, convencido o notário, lavre a Escritura Pública de Justificação de Posse. Posto isso, será apresentado o requerimento no Cartório de Registro de Imóveis, devidamente instruído com os documentos comprobatórios – inclusive a escritura pública de justificação de posse – e, ainda, deverá ser efetuado o pagamento dos emolumentos, para que então se instaure o procedimento perante o Registro Imobiliário.¹²¹

¹¹⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/urbanistico/doutrina/id632.htm>>. Acesso em: 18 nov. 2015.

¹²⁰ *Ibidem*.

¹²¹ PAIVA, João Pedro Lamana. Função Social da Propriedade: Regularização Fundiária e a proposta para a Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis: 1ª zona de Porto Alegre**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/27112013_Função-Social-da-Propriedade.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2015.

Será então aberta uma matrícula provisória com a descrição do imóvel. Cumpre salientar que será feito um registro inicial, porém, este registro tem caráter provisório até o final do procedimento.¹²²

Contudo, se o requerimento não estiver instruído com todos os documentos comprobatórios, ou ainda, a apresentação do pedido for manifestamente improcedente, deve o registrador indeferir liminarmente o pedido por despacho fundamentado notificando o usucapiente. Este poderá recorrer da decisão de indeferimento e inclusive fazer as adaptações necessárias para que, o registrador reconsidere o pedido.¹²³

Ocorre que, em não havendo reconsideração por parte do registrador, este encerrará o procedimento e remeterá ao Judiciário, para que julgue o recurso. Isto é, o usucapiente inconformado com a decisão do registrador fará o recurso que, posteriormente, em negativa de reconsideração do registrador, será remetido ao Judiciário para que decida sobre o caso. Ainda, esta ferramenta de utilização do Judiciário pode ser utilizada pelo registrador ao não ter certeza de como proceder em determinado ato.¹²⁴

Mister se faz lembrar que, esta fase do procedimento, se assemelha a suscitação de dúvida no direito brasileiro, em razão do litígio existente não se dar entre as partes – usucapiente e o titular do direito real de propriedade – mas sim consistir num questionamento perante o próprio registrador.¹²⁵

De outra sorte, apresentado o requerimento ao registrador para instauração do procedimento, em sendo este deferido após a apreciação dos documentos comprobatórios e o pagamento dos emolumentos atinentes ao deslinde do procedimento, passa-se as citações.

Serão citados para a efetivação do procedimento: O Ministério Público para que intervenha na lide; os incertos e não sabidos; o titular do direito real, ou seja, aquele que figura como proprietário no Registro de Imóveis, se houver, e em não

¹²². PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/urbanistico/doutrina/id632.htm>>. Acesso em: 18 nov. 2015.

¹²³ *Ibidem*.

¹²⁴ *Ibidem*.

¹²⁵ *Ibidem*.

havendo os seus herdeiros e/ou sucessores. Ademais a citação será feita por edital fixado por 30 dias no Registro de Imóveis competente.¹²⁶

Concluídas as formalidades de citação, as partes retro citadas poderão se manifestar no prazo de 10 dias. Acaso haja oposição, o registrador deverá declarar o procedimento findo remetendo os interessados ao Judiciário.¹²⁷

No entanto, em não havendo oposição do interessados, o registrador procederá à inquirição das testemunhas apresentadas pelo justificante. Terminada a instrução e verificado que os documentos comprobatórios e os depoimentos das testemunhas condizem com a realidade, será proferida a decisão final em 10 dias, procedendo o registrador aos registros finais.¹²⁸

Dessa forma, apresentado os meandros da Usucapião Extrajudicial em Portugal, tendo por base que no ordenamento jurídico brasileiro se optou por apresentar de certa maneira um procedimento muito semelhante, passa-se a abordagem deste sistema que não é uma inovação no direito brasileiro pois resta inspirado na Usucapião Administrativa.

3.2 A Usucapião Extrajudicial prevista no novo Código de Processo Civil Brasileiro

O novo Código de Processo Civil, lei nº 13.015 de 16 de março de 2015, preocupado com a pluralidade e complexidade dos conflitos na sociedade atual, optou por ampliar o princípio do acesso à justiça, permitindo uma maior contribuição das Serventias Extrajudiciais.¹²⁹

Nesse sentido, o novo Código de Processo Civil alicerçado na atual tendência de desjudicialização dos procedimentos introduzirá a Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. Esta inserção será feita através do artigo 1071 do

¹²⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. Função Social da Propriedade: Regularização Fundiária e a proposta para a Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis: 1ª zona de Porto Alegre**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/27112013_Função-Social-da-Propriedade.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2015.

¹²⁷ PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/urbanistico/doutrina/id632.htm>>. Acesso em: 18 nov. 2015.

¹²⁸ *Ibidem*.

¹²⁹ SILVA, Érica Barbosa e. Desjudicialização e o novo CPC. **ARPEN-SP**. Disponível em: <<http://www.arpensp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjcwNzA=&filtro=2&Data=&dia=>>>. Acesso em: 19 nov. 2015.

novo Código de Processo Civil, o qual acrescenta o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Inicialmente, cumpre salientar que, o instituto da Usucapião pela via administrativa foi instituído no Brasil por meio da Lei nº 11.977/2009, permitindo desde então a utilização das Serventias Extrajudiciais para esta modalidade. Ocorre que, conforme abordado em capítulo próprio, a Usucapião Administrativa apenas era aplicada na espécie da Usucapião Especial Urbana, como meio de regularização fundiária de interesse social.¹³⁰

De outra sorte, o instituto da Usucapião Extrajudicial previsto no novo Código de Processo Civil terá amplo aspecto de abrangência, contemplando as diversas espécies de Usucapião previstas na legislação brasileira. Assim, inspirado no bom funcionamento da Usucapião Administrativa, optou o legislador por implantar um procedimento que será muito semelhante ao que ocorre em Portugal.

Ainda, antes de adentrar ao tema, importante destacar que esse procedimento trará reflexos aos Tabelionatos de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis, se assemelhando a Portugal e se distanciando da Usucapião Administrativa, visto que esta só ocorre perante a Serventia Imobiliária.

Desse modo, para melhor elucidação do contexto, mister ressaltar o funcionamento do procedimento da Usucapião Extrajudicial que entrará em vigor no dia 17 de março de 2016. Com isso, assevera o registrador da 1ª zona de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva que a simplicidade do procedimento:

[...] facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, apresentará o pedido ao registro de imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapindo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor.¹³¹

¹³⁰ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1077.

¹³¹ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 19 nov. 2015.

Nesta baila, o procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico por força do artigo 1071 do novo Código de Processo Civil que acrescentou o artigo 216-A ao texto da lei de Registros Públicos. Assim, cumpre salientar que nos incisos de I a IV do artigo 216-A estão elencados os documentos que devem acompanhar o pleito, conforme segue a redação:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“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.¹³²

Antes de adentrar na análise da documentação comprobatória que deve acompanhar o pleito, destaca-se no caput do artigo 216-A que este procedimento é uma alternativa ao processo longo e tradicional da Usucapião, isto porque, está expresso os dizeres “sem prejuízo da via jurisdicional”.

Ademais, o requerimento deve ser acompanhado por advogado, tendo em vista a exigência legal decorrente do ato postulatório, isto é, o requerimento trata-se de uma petição acostada com as provas documentais pré-constituídas, bem como as certidões negativas que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse, e ainda, a ata notarial lavrada pelo notário.¹³³

Assim, no que pese ao requerimento do interessado, este deve ser instruído com os elementos expressos nos incisos I a IV do artigo supracitado. Nesta linha,

¹³² BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹³³ JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**. Disponível em: < <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil#top>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

embora o caput do artigo disponha que o pedido será processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde estiver situado o imóvel, o procedimento se iniciará perante o Tabelionato de Notas, visto que de acordo com o inciso I, o notário deve lavrar a ata notarial comprovando o tempo da posse.

Nesse sentido, antes de ingressar com o pedido de reconhecimento da Usucapião Extrajudicial, o interessado deverá ir ao Tabelionato de Notas que esteja sediado na circunscrição em que localizado o imóvel. A comprovação da posse será feita por meio de ata notarial, a qual, o Deputado Paulo Teixeira – relator geral do novo código – ressaltou que “a ata notarial foi valorizada, com o enaltecimento de sua condição de importante elemento de prova para atestar fatos ou atos úteis ao julgamento da causa”¹³⁴.

Neste contexto, estabelece o artigo 384 no novo Código de Processo Civil – Da Ata Notarial – que:

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

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.¹³⁵

Posto isso, este importante elemento de prova trazido ao novo Código de Processo Civil servirá na hipótese de Usucapião como instrumento capaz de atestar se estão presentes os requisitos comuns e especiais a modalidade que será requerida, logicamente atestando o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito a aquisição da propriedade imobiliária.¹³⁶

Além da ata notarial, deve também a petição – requerimento – ser instruída com as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, de modo que seja declarado que o imóvel não possui

¹³⁴ BRASIL. **Projetos de Lei nº 6.025, de 2005 e 8.046, de 2010**. Brasília: 2013, p. 18. Disponível em: <<http://s.conjur.com.br/dl/redacao-final-aprovada-camara.pdf>>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹³⁵ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹³⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 19 nov. 2015.

“pendências” que impeçam futuramente – depois de usucapido – sua venda, em conformidade com o inciso III do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.¹³⁷

Ainda, estabelece o inciso IV do artigo em análise que o requerimento deve conter “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”.¹³⁸ Ilustra o presente inciso, como forma de constatação o comprovante de pagamento do IPTU, sendo considerado, não só neste novo Código de Processo Civil, mas também no anterior, como uma poderosa prova no processo de Usucapião.¹³⁹

Por fim, o último requisito que deve estar presente no requerimento do interessado em usucapir pela via extrajudicial está disposto no inciso II do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, o qual foi postergada a explanação por motivo de melhor compreensão do tema. Diante disso, assevera o presente inciso que o pedido deve possuir a:

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;¹⁴⁰

Destaca-se no presente inciso que o requerimento deve ser instruído com a planta e memorial descritivo assinado pelo titular de direito real, isto é, o proprietário do imóvel deve assinar a planta permitindo que o interessado em se valer deste procedimento usucapa o seu imóvel. Feito isto, ou seja, apresentada toda a documentação necessária, em observação ao parágrafo 1º do artigo 216-A “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”.¹⁴¹

¹³⁷ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹³⁸ *Ibidem*.

¹³⁹ GOEDERT, Silvia Letícia Tenfen. Usucapião e o pagamento do IPTU. **Tributo Brasileiro**. Disponível em: <<http://www.tributobrasileiro.com.br/usucapiao-e-o-pagamento-de-iptu/>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

¹⁴⁰ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹⁴¹ *Ibidem*.

Ocorre que, como se não bastasse a imposição expressa no inciso II do artigo em apreço, que é obviamente de difícil concretização, enumera o parágrafo 2º do artigo 216-A que:

§ 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.¹⁴²

De forma bem clara o parágrafo citado estabelece como condição para a apreciação do pedido a assinatura do titular do direito real na planta do imóvel. Salienta-se ainda que, em não havendo a assinatura o registrador notificará o titular do direito real para que expresse a concordância ou discordância com o procedimento.

Com toda a certeza esta concordância deve ser realizada de maneira expressa, dado que na hipótese de haver silêncio do titular de direito real, inclusive a própria indiferença quanto a realização do procedimento, representará discordância. Assim, em havendo a necessidade da concordância do titular do direito real para a realização procedimento é que surge uma dificuldade.¹⁴³

Com efeito, evidencia-se aqui a grande problemática deste dispositivo, visto que o procedimento da Usucapião Extrajudicial foi “encarado” como se fosse uma retificação extrajudicial, isto é, caracteristicamente consensual. O que na realidade não é constatado, uma vez que na Usucapião não é necessário o consenso ou a concordância entre o requerente e o requerido. De forma que, uma vez preenchida as condições legais pelo usucapiente, este poderá adquirir a propriedade.¹⁴⁴

Nessa linha, destaca o registrador João Pedro Lamana Paiva que o procedimento da Usucapião Extrajudicial, tendo em vista a necessidade da concordância do titular do direito real, terá seu funcionamento unicamente como “instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em

¹⁴² BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹⁴³ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 19 nov. 2015.

¹⁴⁴ *Ibidem*.

que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título)".¹⁴⁵

Neste contexto, em decorrência das considerações feitas em relação a concordância do titular de direito real, se este requisito não estiver presente no requerimento, ocorrerá a rejeição do pedido, como bem esclarece o parágrafo 8º do já referido artigo 216-A da Lei de Registros Públicos: "Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido".¹⁴⁶

Logo, embora o procedimento apresente-se como possibilidade para usucapir sem intervenção do Judiciário, o parágrafo 2º trouxe uma complicação para a real efetivação do instituto, visto que, em não estando correta a documentação o pedido será negado.

Ocorre que, anterior a negativa do pedido pelo oficial do registro de imóveis, este notificará e abrirá prazo para impugnações, conforme estabelece o parágrafo 3º:

§ 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.¹⁴⁷

Ainda, terão a possibilidade de se manifestar sobre o pedido, nos termos do parágrafo 4º:

§ 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.¹⁴⁸

Assim, é possível identificar que nos parágrafos 2º, 3º e 4º serão tomadas as providências para garantir a citação dos confrontantes, dos titulares de domínio, dos

¹⁴⁵ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>.

Acesso em: 19 nov. 2015.

¹⁴⁶ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 nov. 2015.

¹⁴⁷ *Ibidem*.

¹⁴⁸ *Ibidem*.

terceiros interessados, bem como os entes públicos. Entretanto, neste procedimento será dispensada a participação do Ministério Público.¹⁴⁹

Durante o procedimento, estipula o parágrafo 5º que: “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.”¹⁵⁰ Em outras palavras, trata-se de uma manifestação clara da possibilidade de o oficial registrador solicitar ou realizar diligências para formar seu convencimento.

Neste ponto, não cabe só ao registrador esclarecer suas dúvidas, afirma o parágrafo 7º que: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.”¹⁵¹ Este procedimento de dúvida, em resumo, trata-se da possibilidade de levar à apreciação de um juiz togado algum fato que ocorra durante o procedimento extrajudicial, podendo-se questionar alguma exigência ou recusa feita pelo oficial registrador. Insta ressaltar que a suscitação de dúvida recai apenas sobre o ato, o procedimento retorna posteriormente para a via extrajudicial.¹⁵²

Resolvidas as “pendências” argumentativas na realização do procedimento, esclarece o parágrafo 6º que:

§ 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.¹⁵³

Desse modo, transcorrido o prazo da última diligência sem que ocorra impugnação, o oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição da propriedade

¹⁴⁹ BUENO, Raquel. Usucapião Extrajudicial: Avanço ou retrocesso no novo CPC. **Gran Cursos Online Blog**. Disponível em: < <http://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

¹⁵⁰ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 nov. 2015.

¹⁵¹ *Ibidem*.

¹⁵² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 397.

¹⁵³ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 nov. 2015.

imobiliária em nome do possuidor requerente. No entanto, em havendo impugnação por qualquer interessado, determina o parágrafo 10 que:

§ 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.¹⁵⁴

Com isso, deixa claro o dispositivo citado que em havendo impugnação de qualquer interessado, o oficial do registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial que foi proposta perante o oficial do registro de imóveis, isto é, o requerimento, adequando-o ao procedimento comum.

Nessa linha, em havendo impugnação de qualquer interessado ou em não estando presente a assinatura do titular de direito real na planta do imóvel, o procedimento será rejeitado pelo oficial de registro de imóveis, tendo em vista a documentação não se encontrar em ordem, como bem estabelece o parágrafo 8º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.¹⁵⁵

No entanto, afirma o parágrafo 9º que: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”¹⁵⁶. Logo, mesmo sendo rejeitado o pedido pelo registrador imobiliário, vale ressaltar que é cabível emendar a petição inicial e adequá-la ao procedimento comum, ou até mesmo propor uma nova ação de Usucapião, visto que o caput do artigo 216-A deixa claro que a Usucapião Extrajudicial é uma opção ao jurisdicionado.

Nesse sentido, após esmiuçar todo o procedimento da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil, mister se faz tecer comentários sobre os avanços e/ou retrocessos da nova legislação, destacando a sua real efetividade com a entrada em vigor no dia 17 de março de 2016.

¹⁵⁴ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 20 nov. 2015.

¹⁵⁵ *Ibidem*.

¹⁵⁶ *Ibidem*.

3.3 Dos avanços e/ou retrocessos da nova legislação

Atualmente o sistema jurisdicional brasileiro encontra-se totalmente saturado. Isto porque, o princípio da inafastabilidade do Judiciário na solução dos conflitos, somado pela Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º, inciso XXXV “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”¹⁵⁷ promoveu um aumento significativo de demandas propostas perante o judiciário, provocando um acúmulo extraordinário de processos em todos os graus de jurisdição.¹⁵⁸

Diante disso, e na tentativa de mitigar o “demandismo” desenfreado de uma população que esta cada vez mais “ligada” ao acesso à justiça, surge o novo Código de Processo Civil, alicerçado na atual tendência de desjudicialização dos procedimentos. Esta nova legislação que entrará em vigor em no dia 17 de março de 2016 permitirá uma maior contribuição das Serventias Extrajudiciais, ao passo que cria alternativas que permitam liberar o magistrado de procedimentos de jurisdição eminentemente voluntária.

Nesse passo, a nova legislação implementará o instituto da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico, a qual permitirá que o usucapiente que permaneceu na posse de um imóvel por um longo tempo seja reconhecido proprietário sem passar pelos demorados trâmites de uma ação de Usucapião.

Assim, o primeiro grande avanço desta nova legislação é a transferência deste procedimento para as Serventias Extrajudiciais, uma vez que, este serviço só poderia ser feito pela via jurisdicional, a exceção da Usucapião Administrativa que foi implementada em 2009. Reflexo deste deslocamento será a diminuição das ações de Usucapião do judiciário, haja vista as Serventias Extrajudiciais serem uma importante ferramenta de contribuição para a redução do crescente número de processos.¹⁵⁹

Nesse contexto, assevera Lígia Arlé Ribeiro de Souza que trazer o instituto da Usucapião para as Serventias Extrajudiciais “significa restringir a intervenção do

¹⁵⁷ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 21 nov. 2015.

¹⁵⁸ SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. Serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em: 21 nov. 2015.

¹⁵⁹ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1>>. Acesso em: 21 nov. 2015.

Estado nas questões relativas a direitos disponíveis dos indivíduos, o que retira do Poder Judiciário inúmeros procedimentos de jurisdição voluntária ou contenciosa”.¹⁶⁰

Seguindo esta linha, como segundo grande avanço desta nova legislação, surge a generalização do procedimento da Usucapião Extrajudicial a qualquer espécie de Usucapião prevista no ordenamento jurídico brasileiro, isto é, este novo procedimento terá amplo aspecto de abrangência, contemplando todas as espécies de Usucapião.¹⁶¹

Portanto, esta nova legislação prospera sobre a Usucapião Administrativa – que foi a primeira forma de Usucapião de bem imóvel fora da via judicial – que somente contemplou a Usucapião Especial Urbana em seu procedimento, no que tange a regularização fundiária de assentamentos localizadas em áreas urbanas.

Ainda, como terceiro grande avanço dessa legislação destaca-se a celeridade que será empregada ao procedimento da Usucapião Extrajudicial, isto é, enquanto a ação de Usucapião tem um longo prazo de duração como característica marcante do Código de Processo Civil vigente, haja vista as formalidades que se reveste, este novo procedimento terá como grande diferencial a celeridade, esclarece o registrador da 1º zona de Porto Alegre, João Pedro Lamana Paiva que:

A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei no 6.015/1973).¹⁶²

Com efeito, o instituto da Usucapião Extrajudicial será muito mais dinâmico, tendo sua duração estipulada de 90 a 120 dias, enquanto uma ação de Usucapião tem uma duração média de 10 anos.

Ocorre que, nem só de progressos “vive” essa legislação. Nesta toada, importante destacar que o novo Código de Processo Civil “falhou” em alguns

¹⁶⁰ SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. Serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em: 21 nov. 2015.

¹⁶¹ JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil#top>>. Acesso em: 22 nov. 2015.

¹⁶² PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 22 nov. 2015.

aspectos na abordagem deste instituto retrocedendo este novo preceito que será implementado.

Dito isso, o grande retrocesso desta legislação é o tratamento consensual que é dado a este procedimento, ou seja, o instituto da Usucapião Extrajudicial foi compreendido como se fosse uma retificação extrajudicial, com ares de total pacificidade. No entanto isto não ocorre, pois na Usucapião não é necessário o consenso entre o usucapiente e o usucapido, já que, preenchidos os requisitos legais atinentes a modalidade, o requerente já é constituído proprietário, servindo a ação de Usucapião apenas para declará-lo.¹⁶³

Desse modo, argumenta-se inicialmente que este instituto foi tratado de forma consensual porque o inciso II do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos exige que o titular de direito real assine a planta do imóvel, ou seja, o proprietário do imóvel objeto de Usucapião deverá assinar a planta permitindo então que o registrador não rejeite o pedido por falta de documentação, e, logo, o usucapiente seja proprietário do seu imóvel.¹⁶⁴

Como se não bastasse tal afronta à razoabilidade, na medida em que é obvio que o proprietário – titular do direito real – na grande maioria das vezes se negará a assinar a planta do imóvel, estipula ainda o parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registro Públicos que:

§ 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.¹⁶⁵

Assim, em não contendo a assinatura do titular do direito real na planta do imóvel, este será notificado pelo registrador para expressar sua concordância, isto é, dizer se aceita ou não que o usucapiente usucapa o seu imóvel. Ainda, deixa claro o

¹⁶³ PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>.

Acesso em: 22 nov. 2015.

¹⁶⁴ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 22 nov. 2015.

¹⁶⁵ *Ibidem*.

presente parágrafo que esta concordância deve ser expressa, visto que o silêncio significa discordância.

Assim, na hipótese de o titular do direito real não se manifestar para concordar ou discordar, restando em silêncio, quer dizer, indiferente quanto a realização do procedimento, sua inércia representará que discorda da realização da Usucapião Extrajudicial.

E é nesse ponto que se encontra o grande retrocesso da legislação, visto que na Usucapião Administrativa, a qual foi a primeira forma de usucapir pela via extrajudicial, não há a necessidade de o titular de direito real assinar a planta do imóvel e se ele ficar inerte quanto ao procedimento, ou seja, não impugná-lo, o procedimento seguirá normalmente.

Confirmando esses dizeres estabelece o artigo 56 da Lei 11.977/09, a lei do programa Minha Casa, Minha Vida, em seu parágrafo 1º, inciso I que:

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;¹⁶⁶

Logo, destaca-se na escrita da citação acima, em análise ao inciso I que a planta não deve ser assinada pelo titular de direito real. Ainda, estabelece o artigo 57 da Lei 11.977/09, em seus parágrafos 1º e 4º que:

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem

¹⁶⁶ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 22 nov. 2015.

impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 4º. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56.¹⁶⁷

Portanto, resta nítido, em análise a citação supracitada, que após a notificação do titular de direito real, se este não impugnar, ou restar indiferente quanto a realização do procedimento, a demarcação urbanística será averbada, isto é o procedimento continuará.

De modo que, averbada a demarcação urbanística, será registrado o parcelamento e o poder público concederá um título de legitimação que também será levado a registro. Feito isto, deverá ser aguardado o prazo de 5 anos, para então se pleitear ao oficial do Registro de Imóveis a conversão do título de legitimação de posse em registro de propriedade.¹⁶⁸ Assim, em se tratando de Usucapião Administrativa o silêncio significa concordância.

Dessa maneira, esta é a grande problemática da Usucapião Extrajudicial que entrará em vigor no dia 17 de março de 2016, uma vez que o legislador retrocedeu o procedimento da Usucapião Administrativa, estipulando de maneira falha a Usucapião Extrajudicial, fazendo com que haja a concordância do titular de direito real para que o processo continue, o que antes na Usucapião Administrativa não era necessário.

Frente a essas constatações, tem-se que embora este instituto da Usucapião Extrajudicial apresente grandes avanços no ponto de vista da desvinculação do judiciário e a transferência deste modelo com reflexo nas Serventias Extrajudiciais, o retrocesso esta encrustado neste procedimento.

Não resta dúvidas que diante da redação do inciso II do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos e seu parágrafo 2º o procedimento da Usucapião Extrajudicial encontrará enormes dificuldades, assim, assevera João Pedro Lamana Paiva:

¹⁶⁷ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 22 nov. 2015.

¹⁶⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. Função Social da Propriedade: Regularização Fundiária e a proposta para a Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis: 1ª zona de Porto Alegre**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/27112013_Função-Social-da-Propriedade.pdf>. Acesso em: 22 nov. 2015.

[...] um problema de difícil solução na hipótese em que haja o silêncio do titular do direito real sem que isso signifique propriamente discordância com a realização do procedimento (§ 2º do art. 216-A), mas signifique indiferença às consequências de sua não manifestação expressa, que talvez venha a ser uma hipótese bastante recorrente no futuro, dada à forma como o procedimento foi concebido.¹⁶⁹

Nesse diapasão, tanto a impugnação – manifestação – contrária dos interessados ou o silêncio – total indiferença – do titular do direito real implicam discordância do procedimento administrativo, o que torna esta inovação de restrita aplicabilidade prática.¹⁷⁰

Assim, como visto, este novo instituto da Usucapião Extrajudicial transferirá as atribuições do Poder Judiciário para as Serventias Extrajudiciais, provocando reflexos nos Tabelionatos de Notas e nos Cartórios de Registro de Imóveis, aos quais, caberão aperfeiçoarem este novo procedimento.

Desse modo, diante da análise feita ao longo deste trabalho, tem-se que, possivelmente, sua real efetivação não ocorra, isto é, o instituto provavelmente seja inócuo, acabará sendo utilizado somente como instrumento de regularização fundiária. Sendo mais específico, funcionará somente nos casos em que houve um prévio negócio, entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (espelhado na presença de justo título). Portanto, se não retirado ou modificado o parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, que prescreve o silêncio como uma forma de discordância, a efetividade do procedimento apresentará dificuldades.

¹⁶⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. Função Social da Propriedade: Regularização Fundiária e a proposta para a Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis: 1ª zona de Porto Alegre**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/27112013_Função-Social-da-Propriedade.pdf>. Acesso em: 22 nov. 2015.

¹⁷⁰ BUENO, Raquel. Usucapião Extrajudicial: Avanço ou retrocesso no novo CPC. **Gran Cursos Online Blog**. Disponível em: < <http://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>>. Acesso em: 22 nov. 2015.

CONCLUSÃO

A partir da elaboração do presente trabalho, foi possível constatar que, de fato, a vigência do novo Código de Processo Civil e a implementação da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro possibilitarão uma maior contribuição das Serventias Extrajudiciais, em especial do Tabelionato de Notas e do Cartório de Registro de Imóveis.

Não restam dúvidas que os titulares de delegação são capazes de auxiliar na importante tarefa de solução dos conflitos na esfera extrajudicial, firmados na atual tendência de desjudicialização dos procedimentos. Nesta pauta, acredita-se necessária a atitude de repensar o (visível) fascínio pelo processo judicial. Não é, portanto, possível olvidar a relevância e o alcance da capilaridade que ostenta o conjunto das Serventias Extrajudiciais com vistas a garantir o exercício da cidadania e o acesso à justiça.

Nesse ponto, o novo ordenamento Processual Civil enfatiza a valorização dos meios alternativos de solução de conflitos. Em sua gênese, preocupa-se em quebrar o paradigma do monopólio jurisdicional, no que se destaca a Usucapião Extrajudicial. O instituto será inserido pelo novo Código de Processo Civil através do artigo 1071, que acrescentará o artigo 216-A a Lei de Registros Públicos.

Este procedimento será mais simplificado, vez que facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária sem a homologação de um juiz togado, isto é, deslocará a então competência do Poder Judiciário para as Serventias Extrajudiciais. E essa transferência de atribuições refletirá no trabalho dos Tabelionatos de Notas e dos Cartórios de Registro de Imóveis: haverá a obrigação do requerimento, que é apresentado perante o registrador, ser instruído com ata Notarial.

Todavia, analisando o instituto da Usucapião Extrajudicial do novo diploma Processual Civil percebe-se uma problemática, que possivelmente afetará sua efetividade. A redação dada ao parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos trata o novo procedimento com caráter estritamente consensual, exigindo que o titular do direito real assine a planta do imóvel e, de certa forma, “permita” que o usucapiente usucapa o seu imóvel. Em não sendo o requerimento instruído com

tal assinatura, o registrador notificará o titular de direito real para que concorde ou discorde do procedimento, sendo caracterizado o seu silêncio como discordância.

E é aí que se encontra o problema, de difícil solução, diga-se de passagem, que será implementado pela nova legislação. Ocorre que, o silêncio do titular do direito real pode não significar propriamente discordância com a realização do procedimento, mas sim mera indiferença. Porém, somente a manifestação expressa de concordância permitirá que o procedimento tenha continuidade. Assim, não é difícil constatar que possivelmente este novo procedimento seja inócuo, isto é, não seja efetivamente colocado em prática após sua entrada em vigor, haja vista ser muito difícil que alguém aceite “ceder” o seu imóvel.

Tem-se a convicção de que o procedimento da Usucapião Extrajudicial representará um retrocesso comparado ao da Usucapião Administrativa, na medida em que naquela o silêncio do titular de direito real não era considerado como discordância, o que permitia seu prosseguimento. Acredita-se que uma reformulação na redação do parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, de modo que seja “encarado” da mesma forma com que foi a Usucapião Administrativa, permitirá que o instituto implementado pelo novo Código de Processo Civil cumpra seu objetivo. Ou seja, será necessário que se retire a previsão do silêncio como discordância para que possam surtir os efeitos pretendidos pelo legislador, o qual idealizou o instituto em meio ao atual fenômeno da desjudicialização.

Desse modo, diante das prováveis dificuldades que futuramente se encontrará na efetivação da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, espera-se que haja um aperfeiçoamento deste instituto por parte dos notários e registradores. Aliado a isto, crê-se na possibilidade de a matéria ser melhor regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça, na tentativa de tornar útil o dispositivo. Isso porque, o efetivo deslocamento do procedimento de Usucapião para as Serventias Extrajudiciais constituir-se-ia em uma importante ferramenta no freamento do crescente números de processos judiciais.

Destarte, por meio de todo o exposto, buscou-se alcançar a discussão acerca do novo instituto da Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil, analisando os reflexos desta implementação nas Serventias Extrajudiciais e antecipando suas possíveis complicações. Desta forma, colabora-se – mesmo que timidamente – para incentivar o aprimoramento dessa relevante seara do saber

jurídico, que é o Direito Notarial e Registral, sendo esse o principal objetivo da presente monografia.

REFERÊNCIAS

BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 30 out. 2015.

_____. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 31 out. 2015.

_____. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 09 nov. 2015.

_____. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19 nov. 2015.

_____. Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2015.

_____. **Projetos de Lei nº 6.025, de 2005 e 8.046, de 2010**. Brasília: 2013, p. 18. Disponível em: <<http://s.conjur.com.br/dl/redacao-final-aprovada-camara.pdf>>. Acesso em: 19 nov. 2015.

BUENO, Raquel. Usucapião Extrajudicial: Avanço ou retrocesso no novo CPC. **Gran Cursos Online Blog**. Disponível em: < <http://blog.grancursosonline.com.br/palavra->

de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/>. Acesso em: 20 nov. 2015.

CABRAL, Maria Teixeira. Usucapião Familiar: o direito do cônjuge residente em face do abandono do lar. **JusBrasil**. Disponível em : <<http://mariateixeiracabral.jusbrasil.com.br/artigos/137644940/usucapiao-familiar-o-direito-do-conjuge-residente-em-face-do-abandono-do-lar>>. Acesso em: 05 nov. 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Direito das Coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 27. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GOEDERT, Silvia Letícia Tenfen. Usucapião e o pagamento do IPTU. **Tributo Brasileiro**. Disponível em: <<http://www.tributobrasileiro.com.br/usucapiao-e-o-pagamento-de-iptu/>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 06 nov. 2015.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**. Disponível em: <

<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil#top>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 6. ed. São Paulo: Método, 2014.

MARINONI, Luiz Guilherme e ARENHART, Sérgio Cruz. **Procedimentos Especiais**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.49181&seo=1>>. Acesso em: 07 nov. 2015.

MIRON, Rafael Brum. O procedimento da Ação de Usucapião depois da Lei nº 8.951/94. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, III, n. 9, maio 2002. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4017>. Acesso em: 06 nov. 2015.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 28. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MOREIRA, Aroldo. **A Propriedade sob Diferentes Conceitos**. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

PAIVA, João Pedro Lamana. Função Social da Propriedade: Regularização Fundiária e a proposta para a Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis: 1ª zona de Porto Alegre**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/27112013_Função-Social-da-Propriedade.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2015.

_____. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no país. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 19 nov. 2015.

_____. Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. **Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <<https://www.mprs.mp.br/urbanistico/doutrina/id632.htm>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SIFUENTES, Mônica. Judicialização dos conflitos familiares. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 107, 18 out. 2003. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/4242>>. Acesso em: 11 nov. 2015.

SILVA, Érica Barbosa e. Desjudicialização e o novo CPC. **ARPEN-SP**. Disponível em: <<http://www.arpensp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjcwNzA=&filtro=2&Data=&dia=>>>. Acesso em: 19 nov. 2015.

SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. Serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/20242>>. Acesso em: 09 nov. 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.