



FACULDADE EVANGÉLICA DE GOIANÉSIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA A
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE CASOS NO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS DA COMARCA DE GOIANÉSIA/GO**

LAURA MENDONÇA JAYME

Goianésia/GO

2021

LAURA MENDONÇA JAYME

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA A
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE CASOS NO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE
NOTAS DA COMARCA DE GOIANÉSIA/GO**

Artigo Científico apresentado junto ao
Curso de Direito da FACEG (Faculdade
Evangélica de Goianésia), como
exigência parcial para a obtenção do grau
de Bacharel em Direito.
Orientador: Prof. Joilson José da Silva.

Goianésia/GO

2021

FOLHA DE APROVAÇÃO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE CASOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS DA COMARCA DE GOIANÉSIA/GO

Este artigo foi julgado adequado para a obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pela banca examinadora da Faculdade Evangélica de Goianésia/GO – FACEG.

Aprovada em, 11 de junho de 2021.

Nota final 9,5

Banca Examinadora

Prof^a. Joilson José da Silva

Orientador

Prof. Nedson Ferreira Alves Junior

Professor convidado 1

Prof. Osmar Domingos Barros Filho

Professor convidado 2

Ao meu amado avô, minha mãe e meu irmão pelo exemplo, apoio e inspiração.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por todas as bênçãos em minha vida, me proporcionando inúmeras e infindáveis alegrias. Muito obrigada também por me amparar e acalantar nas horas difíceis, sendo meu refúgio e minha fortaleza nas batalhas da vida.

Gratidão a minha mãe Mariana Mendonça, meu orgulho e meu espelho, que diante de todas as adversidades sempre esteve ao meu lado, me apoiando, me guiando pelo melhor caminho. Obrigada mãe, amo você!

Ao meu avô, Altamir Mendonça, por ter me aberto as portas profissionais, depositando imensa confiança em mim, estimulando o meu desenvolvimento e me dando todo amor do mundo! O senhor é meu maior exemplo!

Ao meu irmão Davi, companheiro de vida e de Cartório, acompanhou toda minha caminhada desde o início do curso, amo você também.

Ao meu pai, aos meus avós paternos, minha tia Ju e meu tio Danilo, quero deixar aqui também o meu MUITO OBRIGADA, amo vocês!

A carreira jurídica foi escolhida por mim, mas o trabalho desenvolvido no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas foi imprescindível para que eu me apaixonasse pelo Direito. Assim, minha gratidão a todos com os quais convivo diariamente, sempre unidos e competentes no exercício do ofício notarial e registral.

Gratidão a minha amiga Thais, que não trabalha mais comigo, porém me ensinou tudo que sei hoje, aliás, ensina ainda. A Vanessa, minha vizinha de mesa, minha única parceira nos processos de Usucapião, obrigada!!

Por fim, agradeço especialmente ao meu orientador, Professor Joilson José da Silva pela extrema paciência e generosidade durante todo processo de pesquisa, assim como no decorrer de toda a graduação, pois está comigo desde o 1º período do Curso de Direito.

Aos demais professores da instituição, profissionais que foram atenciosos durante todos esses anos de estudo, dedicando-se inteiramente em exercer a docência com excelência.

“A Justiça é um valor que nasce no coração e se revela na coragem das nossas ações”.

Autor desconhecido

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO PARA A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE CASOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELINATO 1º DE NOTAS DA COMARCA DE GOIANÉSIA/GO

LAURA MENDONÇA JAYME

Resumo: O modelo tradicional de solução de conflitos é ineficiente, com excesso de burocracia e formalidade. O Código de Processo Civil de 2015 inovou legitimando a possibilidade de usucapião extrajudicial, realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. A usucapião permite que aquele que possua o direito ao bem, originado pela posse mansa e pacífica por determinado tempo e de forma ininterrupta, tenha reconhecida sua propriedade. O objetivo geral da pesquisa foi analisar de qual forma ocorre o procedimento de usucapião extrajudicial trazido pelo CPC/15 à luz da desjudicialização na Comarca de Goianésia/GO. A metodologia aplicada nesse estudo foi a revisão bibliográfica e webliográfica, com a construção e averiguação de hipótese, a qual seja, se o uso da via extrajudicial é benéfico ao detentor do direito à usucapião. O trabalho dinâmico das serventias extrajudiciais contribui para a facilitação da regularização dos imóveis, sendo um meio facilitador de acesso à justiça. A usucapião extrajudicial promove a desjudicialização do instituto, auxiliando no descongestionamento do Judiciário, assim como fomenta a regularização dos imóveis, com rapidez e prudência, respeitando-se todos os requisitos e trâmites legais. Na cidade de Goianésia, a demanda percebida pelos servidores do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas é considerável, ocorrendo de forma célere e segura, visto que o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça bem instrui os serviços notariais, para que sejam fundamentados, efetivos e rápidos, sempre dentro os ditames legais.

Palavras-chave: Celeridade processual. Procedimento extrajudicial. Usucapião.

INTRODUÇÃO

Atualmente, a busca incessante pela realização da justiça social reflete-se no avanço da democratização de direitos. O crescimento acelerado do ativismo judicial e a pró-atividade que pode ser percebida no Judiciário é exemplo desse novo

cenário. Contudo, em contraposição, o empoderamento exacerbado de juízes e tribunais ofusca a própria efetivação da Justiça.

O Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15) é uma norma que espelha essa nova tendência, qual seja a desjudicialização do processo, possibilidade de se deslocar procedimentos judiciais, cuja competência era exclusiva do Poder Judiciário, para órgãos extrajudiciais, com cartórios, serventias notariais e registrais.

O modelo tradicional de solução de conflitos é, preponderantemente, ineficiente, com excesso de burocracia e formalidade intrínsecos ao processo, culminando na tão conhecida morosidade judicial. O CPC/15 traz em seu texto diversas inovações, no intuito de legitimar, por meio de precedentes legislativos, a busca pela facilitação da resolução das lides. De entre as inovações do atual Código Processualista está o reconhecimento da possibilidade da usucapião extrajudicial, previsão elencada no art. 1.071 e que incluiu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973).

O instituto da usucapião é um instrumento processual que possibilita, a quem possua o direito, obter o domínio originado pelo uso, com o passar dos anos, de determinada propriedade, observando-se os requisitos legais pertinentes. Encontra-se incluso no Direito Imobiliário, tendo como respaldo a regularização de um fato legal já existente, ou seja, a posse. Atualmente, é amplamente percebido e difundido no contexto social, em relação à distribuição dos espaços habitacionais urbanos e rurais. Dessa forma, a posse demonstra sua realização prática no dinamismo da sociedade, especialmente exprimindo e sendo inerente à função social da propriedade, ressaltando a atuação e as necessidades humanas em relação aos bens imóveis.

A evolução da usucapião no ordenamento jurídico constitucional e infraconstitucional brasileiro é imperiosa. Embora prevista no Código Civil de 2002 (CC/02), foi o CPC/15 que propôs modificações pontuais, as quais revolucionaram tal instituto, permitindo que o mesmo fosse proposto no ambiente extrajudicial, pautando-se na celeridade e na desjudicialização de diversas lides.

Mesmo não tendo sido criado pelo CPC/2015, uma vez que a usucapião administrativa era prevista pela Lei 11.977/2009, norma que prevê o instituto para quem detém título de legitimação de posse, a novidade promove a aplicação para qualquer modalidade de usucapião, desde que estejam presentes consenso e a disponibilidade dos direitos envolvidos. Em meados de 2017, a Lei n.13.465 alterou

o dispositivo. Por fim, em 2019, a Lei n.13.838 promoveu uma nova modificação na Lei de Registros Públicos, dispensando-se a anuência dos confrontantes para averbação do georreferenciamento de imóvel rural.

Destarte, o presente estudo aborda sobre o procedimento de usucapião realizado pela via extrajudicial, efetuando uma investigação acerca dos ditames legais adotados, as vantagens em relação à via judicial e, para elucidar toda a temática, casos práticos executados no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia são delineados.

Almeja-se, com a presente investigação, responder à seguinte indagação: a usucapião extrajudicial, ao promover a desjudicialização do instituto, é vantajosa ao cidadão que deseja regularizar a posse de seu imóvel?

Para tanto, o objetivo geral é analisar como ocorre o procedimento de usucapião extrajudicial elencado pelo CPC/15 à luz da desjudicialização na Comarca de Goianésia/GO. Os objetivos específicos são: conceituar a função social da propriedade e sua relação com o princípio da dignidade da pessoa humana; compreender a proposta de desjudicialização das lides e seus efeitos; realizar um apanhado geral histórico acerca da usucapião, requisitos e espécies do instituto; abordar sobre a via judicial e administrativa desse instituto; investigar acerca da usucapião extrajudicial; analisar como ocorre na prática a usucapião extrajudicial, com exposição de casos ocorridos na Comarca de Goianésia/GO.

A metodologia aplicada é a revisão bibliográfica e webliográfica. Para tanto, o estudo é exploratório, uma vez que objetiva maior compreensão em relação à temática, com a construção e averiguação de hipótese, a qual seja, que o uso da via extrajudicial é benéfico ao detentor do direito. Para tanto, há o levantamento bibliográfico, com uso de fontes físicas e eletrônicas, as quais sejam doutrinas de renome, artigos científicos alocados em bases de confiança, além da análise documental de dois casos de usucapião extrajudicial ocorridos no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia.

Quanto à natureza das variáveis pesquisadas, a investigação é tanto qualitativa quanto quantitativa, pois lida com fatos e fenômenos. O método quantitativo considera o que pode ser quantificável, o que significa traduzir em números opiniões e informações para classificá-las e analisá-las. A pesquisa qualitativa utiliza métodos indutivos, o que almeja a descoberta, a identificação e a descrição detalhada e aprofundada.

O baixo custo, a desburocratização e o curto período de duração, quando comparado ao processo judicial, fazem com que o procedimento extrajudicial de usucapião seja percebido com “bons olhos” pela maioria das pessoas que a ele recorrem. Ademais, a facilitação de todo o processo faz com que, cada vez mais, as pessoas procurem regulamentar seus imóveis. A regularização da usucapião, além de promover uma valorização do bem, provê segurança e tranquilidade a quem o possui, sendo propulsor do direito à propriedade e à dignidade da pessoa humana. Ademais, o processo ora estudado é imprescindível para que inúmeros poderes em relação ao bem possam ser exercidos.

Por conseguinte, para que se compreenda e se relacione a temática, o presente estudo subdivide-se em três tópicos. No primeiro, há a construção de uma base principiológica que norteie a promoção atual do legislador pátrio ao extrajudicialismo, pautando-se especialmente na efetivação do direito ao acesso à justiça de uma forma objetiva, célere e eficaz. Preliminarmente, a função social da propriedade é investigada, sendo relacionada à dignidade humana e à justiça social. Posteriormente, elucida-se sobre o fenômeno da desjudicialização das lides, especialmente em relação às novidades trazidas pelo Estatuto Processual Civil de 2015.

Em um segundo momento, a usucapião é o tema central, sendo contextualizada por meio de um breve histórico, suas espécies, requisitos e modalidades. Por conseguinte, o procedimento extrajudicial é colocado em ênfase, com detalhes acerca de seu fundamento, peculiaridades e respaldo legal. Enfim, no último tópico, examina-se parte do Provimento n. 65/2017 do CNJ, o qual define todo o procedimento para a declaração da propriedade através da usucapião extrajudicial. Ademais, são relatados dois casos práticos ocorridos no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia, de forma que ilustrem a presente proposta de estudo acadêmico.

1 A CELERIDADE PROCESSUAL E A EFETIVAÇÃO DO ACESSO À JUSTIÇA

1.1 Função social da propriedade e dignidade da pessoa humana

A Constituição Federal de 1988 (CRFB/88) elenca no rol dos direitos fundamentais, a função social em seu artigo 5º, XXIII, prevendo que a propriedade atenderá à sua função social. Da mesma forma, em seu Título VII “Da ordem econômica e financeira”, especificamente no art. 170, III dispõe o princípio da função social da propriedade como princípio geral da atividade econômica.

Ademais, o art. 182, § 2º da CRFB/88 determina que a propriedade urbana cumpre sua função social no momento em que acata as exigências essenciais para a ordenação da cidade, conforme determinado no Plano Diretor.

Da mesma forma, na seara infraconstitucional, o Código Civil de 2002 (CC/02), em seu artigo 2.035, parágrafo único, determina que não haverá ato contrário à ordem pública, devendo-se estabelecer a função social da propriedade e dos contratos. Assim sendo, é notável a preocupação do legislador em deixar claro que a propriedade possui, de forma explícita, função social, a qual é necessária à ordem pública, além de ser essencial ao ser humano. De forma complementar, transcreve-se o seguinte posicionamento:

O direito à propriedade não está condicionado somente ao seu titular, mas também, em prol da sociedade retirando aquela visão monarca em que as terras poderiam ficar sem utilização alguma que nada acontecia com o proprietário comodista. A Constituição Federal retirou estes interesses egoísticos ao inserir que a propriedade deve atender a sua função social, portanto, deve-se harmonizar os interesses da coletividade e do proprietário (CUSTÓDIO; SANTOS, 2020, p. 3).

Evangelista (2013) dispõe que a propriedade é a ferramenta que conseqüentemente traz ao homem seu bem-estar, à medida que regulamenta as relações entre a pessoa e o bem, delineando-se os limites da atuação do proprietário e desvencilhando-se de atos que limitem seu pleno exercício.

Pode ser afirmado que a propriedade, caso não seja fiel aos mandamentos sob os quais foi erigida, não terá totalmente sua essência coletiva, assim sendo, perderá sua função social. Eduardo (2010) elucida que a propriedade deixou de ser um direito subjetivo do indivíduo, determinando-se que o seu proprietário dê a ela destino que faça crescer a riqueza e a interdependência social. Desta forma, a propriedade torna-se um direito/dever, deixando de ser individual para ser uma função, pela qual prevalece o interesse coletivo.

Didier Junior (2008) externa que, uma vez elencada como princípio, a função social exprime à propriedade conteúdo determinado, atribuindo-lhe um novo conceito. Citando Comparato, o mestre expõe:

[...] é dentro dessa perspectiva institucional que se põs, já no bojo do constitucionalismo liberal, a questão do direito de todo indivíduo à propriedade, ou seja, o direito a aquisição dos bens indispensáveis a sua subsistência, de acordo com os padrões de dignidade de cada momento histórico. [...] Se a propriedade privada era reconhecida como garantia última da liberdade individual, tornava-se inevitável sustentar que a ordem jurídica deveria proteger não apenas os atuais, mas também os futuros e potenciais proprietários. O acesso à propriedade adquiriria, pois insofismavelmente, o caráter de direito fundamental da pessoa humana (COMPARATO, 2005 *apud* DIDIER JUNIOR, 2008, p. 12).

Segundo Evangelista (2013), conforme o direito foi se desenvolvendo por meio de suas gerações, houve a transição do direito individual para o pensamento coletivo. Em sua segunda geração, os direitos fundamentais, representados pelo valor igualdade, ressignificou a concepção de propriedade. Com o surgimento dos direitos fundamentais de terceira geração, cuja dimensão é a fraternidade, a propriedade não mais seria compreendida como única e exclusivamente a serviço de seu dono, sendo direcionada a uma dimensão coletiva.

Nesse sentido, Araújo e Araújo (2017) afirmam que a função social da propriedade destaca uma nova dimensão para o direito privado, na qual uma limitação positiva passa a vigorar. Dessa forma, um direito que até então era considerado absoluto, amolda-se aos ditames principiológicos atuais, especialmente à dignidade humana e à justiça social.

Evangelista (2013) defende que diante desse novo contexto, não mais se permitiu que a propriedade fosse ociosa ou subaproveitada. Dessa forma, o Estado deve ser munido de instrumentos que imponham seu uso adequado, até mesmo determinando-se a perda da propriedade, para que sua destinação bem cumpra seu dever social. Se a propriedade não desempenha sua função social, dissipa seu caráter intangível, ou seja, poderá ser alcançada por quem dê a ela correta destinação, na forma legal.

É cristalino que a legislação constitucional e infraconstitucional interioriza o princípio da função social e, a partir deste, ocorre uma nova configuração do que se compreende por propriedade, bem como a forma de sua utilização para que não só atenda aos interesses individuais, como também às propensões coletivas.

1.2 A desjudicialização das lides

O homem possui a consciência do que é a justiça, relacionando-a com o que cada pessoa tem no mundo, estabelecendo uma relação de causa e consequência. Por conseguinte, a justiça é concebida como a definição do que é certo e errado, variando de acordo com os aspectos culturais da sociedade na qual a pessoa que a interpreta está inserida. Isto posto, pode-se afirmar que conceito de justiça não é universal ou estático, condicionando-se aos fatores tempo e espaço. O acesso à justiça está elencado no rol dos direitos humanos, bem como, no viés processual, previsto em diversos preceitos legais e inúmeras interpretações doutrinárias, destacando-se como um termo plurissignificativo e aberto (CINTRA, GRINOVER, DINAMARCO, 2005).

Cintra, Grinover e Dinamarco (2005) afirmam que a CRFB/88 ampliou o direito de acesso à justiça, também reconhecido como direito de ação para a defesa dos direitos individuais que foram violados, englobando a via preventiva, ou seja, a ameaça a direito. De forma similar, Cappelletti e Garth (2002) instruem que o direito ao acesso à justiça é essencial em um sistema democrático, fundamental a ordenamento moderno e igualitário, no qual não apenas se proclamem direitos, mas sim tenha garantida sua efetividade.

No art. 5º, XXXV da CRFB/88 determina-se que a lei não irá excluir da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. Reconhece-se o princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional, sendo simplificado na denominação princípio do acesso à justiça. Em correlação, o CPC/15, em seu art. 3º determina:

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

Pelo exposto, pode-se inferir que o conceito clássico do acesso à justiça, em seu sentido formal, é orientado pela interpretação literal do que determina o art. 5º da CRFB/88. Impõe-se o acesso amplo e universal ao Poder Judiciário, preceito espelhado em normas infraconstitucionais, como pode ser percebido pela leitura do art. 3º do CPC/15.

Reconhecida como uma expressão de definição complexa por Cappelletti e Garth (2002), é utilizada para definir dois objetivos essenciais ao ordenamento

jurídico. O primeiro é que o sistema judicial deve ser acessível a toda e qualquer pessoa, de modo que os cidadãos consigam reivindicar seus direitos, colocando fim aos seus litígios sob a égide do Estado. Por sua vez, o segundo objetivo é concretizado com a promoção de resultados justos, tanto de forma individual como coletiva. Sinteticamente, o acesso à justiça é relacionado tanto ao princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional como a um conceito mais amplo, correlato à ordem jurídica justa.

Para Bueno (2016), a compreensão de que nenhuma lei excluirá da apreciação jurisdicional a lesão ou ameaça a um direito precisa ser idealizada no sentido de que qualquer pretensão/alegação deve ser direcionada ao Judiciário para sua resolução. Ao ser invocado, o Estado-juiz necessariamente deve fornecer ao cidadão que o clamou uma resposta, mesmo que seja negativa. Complementarmente, pode-se ainda interpretar que o Poder Judiciário deve ser formado por mecanismos de solução de conflitos, mesmo que não sejam jurisdicionais.

Diversamente das Constituições que a precederam, a Carta Magna de 1988 rechaça o indispensável esgotamento da via administrativa e a jurisdição condicionada, com exceção da Justiça Desportiva, na qual necessariamente devem ser exauridas todas as instâncias específicas. Para Cintra, Grinover e Dinamarco (2005), a atual Constituição representa o que de mais atual existe, no que tange à tendência de diminuir o distanciamento entre a justiça e o cidadão. Além do mais, formas não jurisdicionais, tais como arbitragem, conciliação, mediação e solução de conflitos são legítimas, nos ditames do art. 3º, §§ 1º a 3º do CPC/2015.

Observa-se que o legislador, ao ampliar as formas de acesso à justiça, busca também alcançar maior efetividade na razoável duração do processo. As demandas sempre crescentes e o baixo investimento estatal tornam, por vezes, morosas as soluções dos litígios, o que aumenta a insatisfação das partes. Dessa forma, os meios extrajudiciais para a resolução de conflitos são essenciais. A inclusão dos mesmos no CPC/15 personifica a intenção do legislador, melhorando cada vez mais o sistema jurídico brasileiro.

Ainda no contexto de acesso à justiça, especialmente no cenário da inafastabilidade do controle jurisdicional, deve-se ter uma especial atenção a não imposição de limites para o acesso, em relação aos custos com a ação, aos honorários advocatícios e custas judiciais. Assim, a CRFB/88 em seu art. 5º, LXXIV

determina a assistência judiciária gratuita e integral, em face da vulnerabilidade/hipossuficiência das partes que comprovem insuficiência de recursos.

De forma correlata, o art. 98 do CPC/15 prevê a gratuidade da justiça para pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, com destaque ao § 1º, IX que determina sua abrangência nos serviços extrajudiciais registrais e notariais.

Por todo exposto, à luz das lições de Bueno (2016), o atual conceito de acesso à justiça é uma manifestação da cidadania, efetivando os objetivos fundamentais da CRFB/88, determinados no art. 3º, principalmente o de construir uma sociedade livre, justa e solidária, fomentando-se o bem de todos. Os atuais ditames constitucionais e infraconstitucionais permitem que a atuação jurisdicional seja preventiva/repressiva, com acesso integral à ordem jurídica. Proporciona-se, assim, a efetivação da dignidade humana, além de despertar maior interesse de toda a coletividade pela busca e cumprimento de seus direitos.

No sentido de promoção do acesso à justiça está a desjudicialização dos procedimentos, matéria que versa sobre a faculdade das partes interessadas solucionarem seus litígios fora da esfera jurisdicional estatal, desde que preencham os requisitos necessários, ou seja, serem juridicamente capazes e terem por objeto direitos disponíveis, na forma legal. Assim sendo, nas palavras de Oliveira (2018), a desjudicialização é responsável pelo deslocamento de determinadas atividades, anteriormente atribuídas à apreciação do Poder Judiciário, uma vez que possuía competência exclusiva, para outros espaços, como exemplo as serventias extrajudiciais.

A principal causa da desjudicialização ter se tornado tão popular, ainda segundo Oliveira (2018), é a ineficiência do Estado-juiz. A sociedade contemporânea é dinâmica e complexa, exigindo que as soluções de conflitos sejam eficazes e céleres. A intensa judicialização que ocorreu nos últimos anos no sistema jurídico brasileiro, apesar de importante, desencadeou uma grave crise, pois houve uma sobrecarga no sistema, trazendo ineficácia e morosidade ao aparato judicial.

Além do mais, conforme estudos de Trindade (2015), a própria estrutura do Poder Judiciário, com a manutenção de seus prédios, acomodações físicas compatíveis e salários de servidores custam aos cofres públicos uma alta quantia.

Ainda em relação às partes, os próprios valores que devem suportar porventura afastam a busca pelos direitos, uma vez que há necessidade de pagamento pela parte autora das custas de distribuição, produção de provas, preparo, porte de remessa de recursos, dentre outros. Ressalvando, como exposto, os casos nos quais há comprovada hipossuficiência da parte.

Dessa forma, a alternativa à pressão imposta aos tribunais brasileiros, pois estão abarrotados e desestruturados, é o movimento de resolução de conflitos pela via extrajudicial. Oliveira (2018) ressalta que o procedimento extrajudicial a ser adotado se sujeita ao objeto do conflito, podendo ser realizado por um árbitro, pela própria parte interessada sem intermédio de outrem ou pelas serventias extrajudiciais, as quais são responsáveis pela maioria das intervenções processuais atuais.

2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

2.1 Linhas gerais do instituto da usucapião

A CRFB/88 determina em seu art. 5º, XXII a garantia do direito de propriedade. A proteção disposta pelo texto constitucional possui ampla abrangência, pois o conceito de propriedade, por si, é extenso. A propriedade, seja em seu sentido amplo ou restrito, é disciplina que encontra previsão no Título III do CC/02. Neste diapasão, importante destacar, mesmo que de forma superficial, a diferença entre posse e propriedade.

Para Correia (2016), a posse é uma situação de fato, na qual a pessoa, independentemente do domínio, exerce sobre ela poderes ostensivos, defendendo-a e conservando-a. Por outro lado, a propriedade é dotada de complexidade, pois nela há a soma de todas as ações elencadas e mais o direito de reaver de terceiro, pois se consubstancia nas faculdades de gozar, usar, reivindicar o bem de quem quer que injustamente o possua. Em seu Tratado de Direito Privado, Pontes de Miranda dispõe:

Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que só seria incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusos*). A relação inter-humana é

com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto, é relação entre possuidor e *alter*, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação *erga omnes*, ou, melhor, real (MIRANDA, 2000, p. 31).

A usucapião, de acordo com Araújo (2015) e Borges (2018), é a forma de obtenção do domínio decorrente do uso, com lapso temporal duradouro, da propriedade, desde que observadas determinadas condições legais. De forma semelhante, Fentzlaff (2018) define a usucapião de imóvel como a forma de aquisição da propriedade pela posse estendida, posteriormente a determinado prazo legal e de acordo com requisitos atendidos. Assim, o objetivo da usucapião é a transmutação da situação jurídica daquele que detém a posse prolongada e preencha os pressupostos necessários na propriedade.

Gonçalves (2020) pondera que apesar de a propriedade ser perpétua, não há que se conservar esta característica quando o proprietário, por sua omissão, concede que outrem permaneça em domínio de seu bem, exercendo permanente atividade por décadas. A ausência de ação, neste contexto, pode ser percebida como uma renúncia tácita e aparente ao seu direito.

Ao se promover a retomada histórica do instituto da usucapião, sempre o Direito Romano destaca-se como fonte principal, pois essa sociedade já percebia as adversidades decorrentes do domínio, criando-se um mecanismo para a consolidação das situações de fato em jurídicas. Wald (2009) dispõe que a usucapião surgiu no Direito Romano com o intuito de proteger a posse do adquirente imperfeito, o qual recebeu a coisa sem as solenidades essenciais, conforme determinava a legislação da época.

Conforme pontua Silva (2017), a Lei das XII Tábuas (445 a.C.) foi o documento legal pioneiro na normatização da usucapião, determinando como requisito o exercício da posse pelo prazo de um ano para bens móveis e dois anos para bens imóveis. Em relação ao ordenamento jurídico brasileiro, o primeiro documento legal que dispôs sobre a propriedade imobiliária foi a Lei n. 601 de 1850, denominada comumente de “Lei das Terras”, sancionada no reinado de Dom Pedro II.

Tartuce (2020) aduz que a usucapião transcende o tempo e a sociedade, sendo atualmente concebida como um instrumento de efetivação da justiça, podendo abranger bens móveis e imóveis, sendo possível a usucapião de direitos reais, como a servidão. Ressalta-se que não se adquire pela usucapião “de alguém”,

pois o fato principal é a posse, a qual deve ser suficiente para originariamente se adquirir. Não há sequer incidência de fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas sim contra ele. Da mesma forma, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em virtude de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário, como hipoteca e servidão, não subsistirá gravame perante o usucapiente, o qual receberá a propriedade imaculada.

Pelo fato da usucapião se tratar de um modo originário de aquisição da propriedade, não ocorrendo, como exposto, transmissão de domínio entre o proprietário anterior e o atual, Silva (2017) afirma que a lei determina condições criteriosas que o interessado possa adquirir a propriedade imobiliária por meio da usucapião. Ao mesmo tempo que confere aquisição de propriedade ao possuidor, promovendo-se, como já disciplinado, uma justiça social fundamenta na função social da propriedade, há a declaração de perda da propriedade em relação ao antigo dono.

Ademais, no que tange à concretização da justiça, àquele que detém um título e nele confie não deve ser tratado da mesma forma que a pessoa que adquiriu o bem através da força. Neste sentido, aduz-se:

[...] o objetivo da usucapião é a transmutação da situação jurídica de quem detém a posse prolongada e preenche os pressupostos necessários em propriedade. Dado que, não seria justo não reconhecer a propriedade e o direito a uso e gozo do imóvel àquele que cuidou, tornou-o sua habitação ou produziu por longo espaço de tempo – sem oposição (FENTZLAFF, 2018, p. 22).

O ordenamento jurídico brasileiro prevê as seguintes espécies de usucapião: usucapião extraordinária (art. 1.238, CC/02), ordinária (art. 1.242, CC/02), especial rural (art. 1.239, CC/02), especial urbana individual (art. 183, CRFB/88) e especial urbana coletiva (art. 10, Lei 10.257/2001), especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel (art. 1.240-A, CC/02), indígena (art. 33, Lei n. 6.015/1973) e de comunidades quilombolas (art. 68 do ADCT).

A modalidade de usucapião extraordinária dispensa o justo título e a boa-fé, sendo pressupostos a posse mansa, pacífica, ininterrupta e não precária por 15 (quinze) anos; quando utilizada para moradia habitual ou para obras e serviços produtivos, reduz-se o prazo para 10 (dez) anos. Por sua vez, a usucapião ordinária

exige justo título e boa-fé, com posse contínua e não contestada por 10 (dez) anos. Caso o possuidor tenha adquirido o imóvel de forma onerosa, com fixação de moradia ou investimentos de interesse socioeconômicos, o prazo é reduzido para 5 (cinco) anos.

A usucapião especial rural possui como requisitos ser o bem imóvel rural particular de até 50 (cinquenta) hectares, posse mansa e pacífica, prazo de 5 (cinco) anos e, por fim, a imprescindibilidade do possuidor ou sua família terem tornado a propriedade produtiva.

A usucapião especial urbana destina-se a imóveis de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cuja posse tenha sido mansa e pacífica por, no mínimo, 5 (cinco) anos, devendo o possuidor residir no imóvel e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, bem como não ter usucapido, por esta modalidade, anteriormente. Doravante, a usucapião coletiva possui os mesmos requisitos, diferindo-se apenas pela pluralidade de possuidores.

A usucapião especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel, também chamada de usucapião pró-familiar, visa proteger o cônjuge e/ou a família que permaneceu no imóvel, suportando todos os gastos, sem qualquer assistência daquele que deixou o lar. Para tanto, exige-se um prazo mínimo de 2 anos para sua caracterização em relação aos bens imóveis, sendo este o menor prazo das modalidades de usucapião legalmente instituídas.

O objeto do tipo especial de usucapião indígena é a área inferior a 50 (cinquenta) hectares, na qual o indígena tenha exercido posse com ânimo de dono pelo prazo ininterrupto de 10 (dez) anos. A usucapião para quilombolas segue os preceitos do art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), no qual se determina que os remanescentes das comunidades quilombolas que estejam ocupando suas terras têm reconhecida a propriedade definitiva.

Pelo exposto, pode-se observar que para qualquer modalidade de usucapião, há critérios essenciais, os quais são: posse contínua, lapso temporal e alienabilidade do bem. Conforme exposto, tais requisitos devem ser observados para que se tenha a segurança jurídica necessária para o reconhecimento da usucapião. Neste sentido, embasa-se:

A leviana flexibilização dos requisitos e dos critérios legais ensejaria uma enorme insegurança jurídica prejudicial à sociedade. Também é certo que não se pode, sob o manto da segurança jurídica e do direito de propriedade, atentar contra o princípio constitucional da função social da propriedade. Os

princípios não são aplicados conforme as regras da lógica do “tudo ou nada”, e sim harmonizados diante do caso concreto (SILVA, 2017, p. 16).

Qualquer que seja a espécie, o perfeito suporte fático da usucapião faz com que o usucapiente adquira a propriedade do bem, aniquilando o direito do proprietário anterior. De acordo com Alves (2015), seus efeitos são *ex tunc*, sendo consequentes da não continuidade dos direitos de propriedade. Se assim não fosse, o proprietário anterior poderia requerer os efeitos que a posse do não proprietário lhe dava, perdendo esta pretensão quando seu direito é substituído. Dessa forma, é impossível a invalidade de qualquer ato do usucapiente, fundamentando-se quando direito anterior de propriedade.

Pimentel (2019) descreve que no Código de Processo Civil de 1973, a usucapião extraordinária e ordinária adotavam o procedimento especial, destinando-se de forma restrita à usucapião de terras particulares. Por sua vez, a usucapião especial urbana e rural adotavam o procedimento sumário e ordinário concomitantemente.

Prevista no art. 1.238, CC/2002, assim como nos artigos 246, §3º e 259, I do CPC/15, a ação de usucapião é considerada uma ação de procedimento comum, proposta pelo atual possuidor, com assistência de um advogado, em ação de natureza declaratória.

Conforme art. 319 do CPC/15, o pedido deve ser distribuído ao juízo cível competente, instalado na localidade na qual o imóvel se encontra. Devem instruir a petição inicial o juízo a que é dirigida, qualificação das partes, fatos e fundamentos jurídicos do pedido, o pedido e suas especificações, valor da causa, provas e a opção pela audiência de mediação/conciliação. A sentença que a julgar procedente será registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

O CPC/2015 suprimiu a obrigatoriedade de intervenção do Ministério Público na ação de usucapião, fato rechaçado por Magalhães e Cândido (2017). Os autores ressaltam que essa ação é complexa, sendo exigidos vários requisitos legais. Por vezes, é difícil trazer aos autos a documentação necessária para que se cumpram os pressupostos legais. O Promotor de Justiça deve atuar como fiscal da ordem jurídica, pois a propriedade é um direito individual e indisponível, sendo que sua função social deve atender ao interesse público, concretizando o direito à moradia.

A Lei 11.977/2009 traça os requisitos para a usucapião administrativa, a qual possui o condão de promover a regularização fundiária de imóveis de interesse social em projetos habitacionais urbanos. Seu surgimento se deu com a Emenda Constitucional n. 45/2004, medida que objetivou o descongestionamento do Judiciário, buscando celeridade nos procedimentos de usucapião. Nesta mesma linha de desjudicialização está a usucapião extrajudicial, cerne do presente estudo.

2.2 O reconhecimento da propriedade imobiliária pela via extrajudicial: requisitos e procedimentos

Desde a vigência da Lei 11.977/2009, a usucapião é passível de ser requerida ao Registro de Imóveis. Contudo, o procedimento era demasiadamente complexo. Com o advento do CPC/2015, a Lei de Registros Públicos foi modificada, pelo art. 1.071 do CPC, incorporando o art. 216-A, orientando o reconhecimento extrajudicial da usucapião, por meio de pedido perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca na qual o imóvel está situado. Exige-se, para tanto, capacidade postulatória, razão pela qual a presença do advogado é elemento essencial para o feito. Neste sentido:

[...] cabe comentar a principal peça da revolução engendrada pelo Estatuto Processual de 2015 em matéria de usucapião imobiliária, qual seja, o amplo tratamento da usucapião extrajudicial ou administrativa. Em qualquer uma das modalidades de usucapião outrora expostas, o caminho extrajudicial passa a ser possível, o que está em sintonia com a principiologia do Novo CPC e com a tendência da desjudicialização das contendas, de fuga do Judiciário. Acreditamos que a usucapião extrajudicial também possa atingir outros direitos reais, como a servidão, a superfície, a laje e o usufruto (TARTUCE, 2020, p. 254).

O *caput* do art. 216-A determina que o interessado pode solicitar o reconhecimento via cartório, ou seja, de modo extrajudicial, sem que seja inibido de ingressar na via judicial, caso o pedido seja indeferido. Por se tratar de um processo administrativo, há que se percorrer um caminho para que, ao findar, o interessado tenha seu direito de propriedade reconhecido e declarado pelo tabelião a partir da sucessão de atos jurídicos determinados na lei.

O inciso I do art. 216-A prescreve que para se realizar o pedido, o advogado deve redigir requerimento instruído com ata notarial lavrada por tabelião da Comarca do imóvel, na qual se determinará o tempo de posse o requerente e de seus antecessores, assim como as características e circunstâncias imprescindíveis à

posse. Segundo Mello (2016), mesmo que o referido texto legal afirme que ao tabelião cabe atestar o período de posse do requerente e de seus antecessores, não se legitima a comprovação desta forma. A declaração de testemunhas e outros elementos que evidenciam a posse são essenciais, devendo o notário, uma vez detentor de fé pública, deixar claro na ata notarial que as evidências comprovam o tempo da posse.

De forma complementar, o § 1º do artigo 216-A aduz o seguinte: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”. Dessa forma, logicamente, o pedido verbal não é admitido, pois a usucapião é um instituto que deve ser concebido com responsabilidade, instruído com todos documentos elencados legalmente.

Por sua vez, o inciso II do art. 216-A dispõe que o pedido deve conter a planta e memorial descritivo do imóvel, devidamente assinados por profissional habilitado e pelos interessados. Já o inciso III do mesmo artigo determina serem necessárias as certidões negativas (Federal e Estadual) dos distribuidores da Comarca na qual o imóvel está e do domicílio do requerente. As certidões elencadas devem abranger o requerente e seus eventuais antecessores, pelo período mínimo do lapso prescricional aquisitivo, com o objetivo de provar que não há nenhuma ação reivindicatória ou possessória contra o requerente.

No inciso IV obriga-se o requerente a apresentar justo título, quando da modalidade ordinária; ou outra documentação que respalde a origem da posse e de sua continuidade, seu tempo de duração e o pagamento dos tributos relativos ao bem.

Em relação à ata notarial, a Lei 13.465/2017 promoveu importante modificação, que inclui o art. 384 do CPC/2015, por meio do qual a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados/documentados por requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião, sendo possível que na ata constem imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos, o que, sem dúvidas, confere maior certeza e segurança ao procedimento.

Ademais, com intuito de efetivação do instituto da usucapião extrajudicial, a Lei 13.465/2017 modificou o trecho final do §2º da Lei de Registros Públicos, no sentido de não mais haver necessidade de concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis circunvizinhos, uma vez que dificilmente

haveria esta concordância, burlando a efetividade do instituto. Assim, passou-se a interpretar o silêncio como concordância.

3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REALIDADE DA COMARCA DE GOIANÉSIA/GO

O trabalho desenvolvido pelos notários e registradores, conforme discorre Oliveira (2018) está enquadrado no âmbito da organização técnica e administrativa, garantindo-se a eficácia, segurança, publicidade e autenticidade dos atos jurídicos. Sua natureza jurídica é delineada no art. 236 da CRFB/88, a saber:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. §1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Ademais, a Lei n. 8.935/94, denominada Lei Orgânica dos Notários e Registradores, determina que os serviços notariais têm a finalidade de redigir, formalizar e autenticar documentos que possuam atos jurídicos extrajudiciais das partes interessadas. Por sua vez, os serviços de registro têm a função de garantir publicidade aos títulos de interesse público ou privado. Assim sendo, os notários e registradores atuam de forma decisiva para que seja externada a vontade das partes, aperfeiçoando-se a relação jurídica.

Trindade (2015) ressalta que as serventias extrajudiciais são formadas por servidores qualificados e técnicos da área jurídica, sendo os serviços prestados conforme os princípios correlatos à atividade jurisdicional, os quais são: provocação, igualdade no tratamento das partes, segurança jurídica e independência. Os notários e registradores possuem inerente a sua atividade a fé pública, fator imprescindível para a solução de litígios, antes exclusivamente destinados ao Poder Judiciário.

Colaborando com a desjudicialização e, conseqüentemente, com o descongestionamento do Judiciário, as serventias extrajudiciais promovem a celeridade na resolução de conflitos, além de economia para as partes, sendo um meio muito eficaz para o acesso à Justiça. Marques (2014) pontua que a

desjudicialização jamais será um obstáculo à atuação do Poder Judiciário, visto que qualquer infortúnio percebido na via extrajudicial poderá ser revisto ou rebatido pela via judicial, especialmente em obediência ao princípio da inafastabilidade da jurisdição.

A usucapião extrajudicial é também regulamentada pelo Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 14 de dezembro de 2017, para a atuação dos Tabelionados de Notas, Cartórios de Títulos e Documentos e dos Cartórios de Registros de Imóveis.

Em seu art. 2º admite-se o pedido de reconhecimento da usucapião formulado pelo requerente, representado por advogado legalmente constituído, sendo processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição na qual o imóvel está localizado ou a maior parte dele. A qualquer momento, o requerente pode pedir a suspensão do procedimento por 30 (trinta) dias ou a desistência da via judicial para a promoção da usucapião de forma extrajudicial, facultando-se usar as provas produzidas quando homologada a desistência ou deferida a suspensão.

Por sua vez, no que tange aos requisitos formais, o pedido do art. 3º do Provimento n. 65 determina que a petição inicial, nos moldes do art. 319 do CPC, deve conter: modalidade de usucapião requerida e sua base legal/constitucional; origem e características da posse, existência de edificação, benfeitorias e qualquer acessão no imóvel usucapiendo, referenciando as datas da ocorrência; nome e estado civil dos possuidores anteriores, cujo tempo foi adicionado ao período de posse do requerente para completar o período aquisitivo; número da matrícula e/ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e o valor atribuído ao bem.

O requerimento será assinalado por advogado constituído, sendo instruído pelos documentos determinados no art. 4º do Provimento. O primeiro é a ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e de seu cônjuge/companheiro e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião, descrevendo-se o imóvel, especialmente suas características essenciais e benfeitorias; tempo e peculiaridades da posse do requerente e de seus antecessores; forma de aquisição da posse; modalidade de usucapião pretendida e sua base legal/constitucional; número de imóveis atingidos

pela pretensão aquisitiva e a localização; valor do imóvel; dentre outras informações que o Tabelião de Notas considere relevantes para a instrução do procedimento.

O segundo documento determinado pelo art. 4º é a juntada da planta e do memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado e com prova de Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) do respectivo Conselho de Fiscalização Profissional, assim como pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.

O terceiro documento exigido é o justo título, o qual é essencial apenas nos casos de usucapião ordinária. Como quarto elemento formal essencial estão as certidões negativas da Justiça Federal e Estadual do local da situação do imóvel, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias, nas quais se demonstre a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome do requerente e respectivo cônjuge/companheiro; do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge/companheiro; de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges/companheiros e caso de sucessão da posse somada a do requerente para complementação do tempo aquisitivo.

O quinto requisito é a descrição georreferenciada, quando se tratar de imóveis agrários ou rurais. Destaca-se que com o advento da Lei 13.838, de 4 de junho de 2019, dispensa-se a anuência dos confrontantes na averbação de georreferenciamento de imóvel rural.

O sexto documento é o mandato público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge/companheiro. Por fim, exige-se certidão, conforme Instrução Normativa do INCRA n. 82/2015, dos órgãos municipais ou federais que demonstre a natureza urbana/rural do imóvel objeto de usucapião, expedida até trinta dias antes do requerimento.

Os documentos, ainda conforme art. 4º, devem ser apresentados em sua forma original. Ademais, o art. 5º determina que a ata notarial legalmente exigida será lavrada pelo Tabelião de Notas do Município no qual o imóvel usucapiendo esteja localizado, podendo o Tabelião comparecer pessoalmente ao imóvel para realizar as diligências necessárias ao procedimento. O requerimento, juntamente com todos os documentos, será autuado pelo oficial do Cartório de Registro de

Imóveis competente, conforme art. 9º do Provimento. Todas as notificações ao requerente serão realizadas através do endereço eletrônico de seu advogado.

O art. 10 determina a notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, caso a planta não seja assinada por esses e não tiver sido apresentado documento autônomo de anuência expressa. Transcorridos 15 (quinze dias) sem manifestação, a anuência será acatada. Dispensa-se a notificação do art. 10 quando apresentado justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível de que não há ação judicial contra o requerente envolvendo o imóvel objeto da usucapião, de acordo com o art. 13 do Provimento. Ressalta-se que, conforme art. 13 § 2º, o impedimento à correta escrituração das transações deve ser fundamentado para que não se caracterize uma forma de fraude ao sistema notarial e registral.

Por conseguinte, estando o requerimento devidamente instruído, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis cientificará a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município pessoalmente ou via correio com aviso de recebimento, para que o ente se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, nos moldes do art. 15 do Provimento n. 65. A inércia do ente não impede o prosseguimento do procedimento. Porém, o Poder Público pode manifestar sua oposição em qualquer fase, devendo, caso ocorra, o procedimento extrajudicial ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião (art. 15, §§ 2º e 3º).

Após a notificação supramencionada, ocorrerá a expedição de edital pelo Cartório de Registros de Imóveis para ciência de terceiros eventualmente interessados, que deverão se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias posteriores ao da publicação, na forma do art. 16 do Provimento n. 65, CNJ.

Caso haja dúvidas, imprecisões e incertezas, diligências poderão ser solicitadas e realizadas pelo oficial do Registro de Imóveis ou por escrevente habilitado, conforme art. 17. Se ainda persistirem questionamento e incertezas, assim como insuficiência de documentos, o oficial rejeitará o pedido mediante nota de devolução, na qual se constará a fundamentação. Essa rejeição não impede o ajuizamento da ação de usucapião no juízo competente.

Nos moldes do art. 18 do Provimento n. 65/2017, se houver impugnação do reconhecimento extrajudicial da usucapião o oficial tentará promover a

conciliação ou mediação entre as partes. Caso for infrutífera, o requerente deverá apresentar seu pedido de reconhecimento de usucapião pela via judicial.

Com a documentação em ordem e sem impugnação, o oficial emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião, de acordo com art. 22. O devido reconhecimento da usucapião, uma vez sendo forma originária de aquisição da propriedade, implicará na abertura de nova matrícula.

A prática notarial e registral na Comarca de Goianésia demonstra que é possível se atingir o equilíbrio entre a exigência das formalidades, a segurança jurídica imprescindível ao instituto, bem como à sua efetividade. As ações de usucapião são frequentemente morosas. As facilitações trazidas pelo CPC/2015, assim como pela Lei 13.465/2017 e o Provimento n. 65/2017 do CNJ contribuem para que a sociedade tenha acesso aos seus direitos em lapso temporal mais breve.

No Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia são recorrentes os requerimentos para reconhecimento da usucapião, uma vez que é perceptível a facilitação legal promovida em face desse instituto.

Exemplo de pedido de reconhecimento de usucapião extraordinária é o requerido por M. J. M., em 25 de maio de 2020. A requerente estava devidamente representada por sua advogada, sendo o requerimento apresentado com todos os documentos necessários. Exercendo a posse por mais de 15 (quinze) anos, o imóvel rural usucapiendo era morada de seus pais desde 1982. Dado em vida à requerente, de forma verbal, seu único irmão declarou não possuir qualquer interesse sobre o bem, uma vez que a mesma cuidava e morava no imóvel por ininterruptos e reiterados anos, como se dona fosse.

A autora preencheu os requisitos necessários para lhe ser deferido o pedido e, após os trâmites legais e sem oposição de terceiros, foi conferida a ela a propriedade do bem, de forma célere e segura. Assim, resta clara a justiça social proporcionada pelo instituto da usucapião extrajudicial.

Na modalidade de usucapião ordinária, apresenta-se o procedimento requerido por R. A. A., detentor de justo título conforme Escritura Pública de Cessão de Direito expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Goianésia. O autor, também representado por patrono devidamente constituído, comprova que todos os ônus referentes ao imóvel, assim como benfeitorias, foram arcados pelo mesmo,

perfazendo provas contundentes em relação a sua posse desde o ano de 1996 até o ano de 2019, data do requerimento.

Desde a cessão, o requerente exerceu a posse de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição, de boa-fé com finalidade habitacional para si e sua família. Apresentaram-se declarações assinadas pelos confrontantes na Ata Notarial e nos demais documentos comprobatórios. Da mesma forma, com a concretização do acesso à justiça, R. A. A. pode ver efetivado seu direito de propriedade ao bem que já exercia posse, por mais de vinte anos, agindo como se dono fosse. A simplificação do procedimento de reconhecimento da usucapião traz, efetivamente, maior acesso àqueles que desejam regularizar seus imóveis.

No serviço notarial e registral da Comarca de Goianésia é perceptível, desde o advento do Estatuto Processual Civil de 2015, o aumento da procura dos cidadãos para a regularização de seus imóveis. A praticidade e o acesso à serventia contribuem muito para esse fato. Em virtude da experiência profissional da autora, a qual é Escrevente Autorizada do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia, nota-se que grande parte da população opta pelo procedimento extrajudicial da usucapião, vendo no trabalho da serventia maior celeridade e acesso facilitado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da atual busca pela dignidade da pessoa humana, especialmente seu direito essencial à moradia, no contexto do Estado Democrático de Direito, a posse expressa-se na realização prática da dinâmica social, sendo especialmente inerente à função social da propriedade. A propriedade, ao ser compreendida como um instrumento não só individual, mas também coletivo, tem sua destinação devidamente delineada, buscando-se a regularização de diversos espaços habitacionais urbanos e rurais, destacando-se a atuação e a necessidade humana em relação aos bens imóveis.

O texto legal do Código de Processo Civil, a Lei 13.465/2017 e o Provimento n. 65/2017 do CNJ são correlatos ao ideal da desjudicialização, desburocratizando e facilitando o acesso à justiça, prevendo a possibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião. Ressalta-se que a desjudicialização não é um obstáculo à atuação do Poder Judiciário, pois em situação de qualquer infortúnio na via extrajudicial o pedido/requerimento pode ser revisto ou rebatido pela via judicial, principalmente atendendo ao princípio da inafastabilidade da jurisdição.

O reconhecimento da usucapião realizado extrajudicialmente é mais vantajoso ao interessado, uma vez que é um procedimento evidentemente célere e sem tantas burocracias. O trabalho dinâmico das serventias extrajudiciais, como ocorre no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia, em contraposição ao moroso desenvolvimento do Poder Judiciário, contribui exponencialmente para a regularização dos imóveis e para o verdadeiro interesse da parte em transformar uma situação de fato em jurídica.

Além do mais, há segurança jurídica em relação ao procedimento extrajudicial. Afora ser dotado de fé pública, os atos do Tabelionato devem ser fundamentados e resguardados por provas, condicionados à publicidade e transparência.

A usucapião extrajudicial promove a desjudicialização do instituto, auxiliando no descongestionamento do Judiciário, assim como fomenta a regularização dos imóveis, com rapidez e prudência, respeitando-se todos os requisitos e trâmites legais. Ao interessado, esta modalidade mostra-se mais vantajosa em virtude de sua facilidade e desburocratização.

Em desfecho, é plausível admitir que a desjudicialização demonstra ser uma excelente opção para a garantia do acesso à justiça, de forma efetiva e célere, assegurando-se, de todas as formas, a segurança jurídica necessária.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, G. A. M. **Usucapião extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. 115 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

ARAÚJO, D. M. S.; ARAUJO, M.M. S. A função social da propriedade: aspectos principiológicos, doutrinários e jurisprudenciais. **Revista Âmbito Jurídico**, n. 162,

ano XX, p. 1-15, jul 2017. Disponível em:
<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-funcao-social-da-propriedade-aspectos-principiologicos-doutrinarios-e-jurisprudenciais/>. Acesso em: 15 maio. 2021.

ARAÚJO, F. C. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.
BUENO, C. S. **Manual de Direito Processual Civil**: inteiramente estruturado à luz do novo CPC, de acordo com a Lei n. 13.256, de 04/02/2016. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

BORGES, A. V. A desjudicialização do processo da usucapião pela via extrajudicial: reflexos do CPC 2015. **Projeto Qualifica**: qualificação do projeto de TCC do curso de Direito, p. 13-22, 2018. Disponível em:
<<https://www.famesc.edu.br/biblioteca/pesquisa-producao-cientifica/III%20PROJETO%20QUALIFICA%20-%202018.1.pdf#page=13>>. Acesso em: 15 maio. 2021.

BRASIL. **Lei n. 6.001**, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Senado, 1973.

_____. **Lei n. 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 1973.

_____. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

_____. **Lei n. 8.935**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Senado, 1994.

_____. **Lei n. 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2001.

_____. **Código Civil Brasileiro**. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Senado, 2002.

_____. **Lei n. 11.977**, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.. Brasília, DF: Senado, 2009.

_____. **Código Processo Civil**. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Brasília, DF: Senado, 2015.

_____. **Lei n. 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da

reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n^o 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n^o 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n^o 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2017.

_____. **Provimento n. 65**, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Conselho Nacional de Justiça, 2017.

_____. **Lei n. 13.838**, de 4 de junho de 2019. Altera a Lei n^o 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural. Brasília, DF: Senado, 2019.

CAPPELLETTI, M.; GARTH, B. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002.

CINTRA, A. C. A.; GRINOVER, A. P.; DINAMARCO, C. R. **Teoria Geral do Processo**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

CORREIA, J. R. **Usucapião no novo CPC**: teoria, prática e legislação pertinente. Campo Grande: Contemplar, 2016.

CUSTÓDIO, T.; SANTOS, J. S. A usucapião extrajudicial e sua função social. **Revista Âmbito Jurídico**, n. 195, ano XXIII, p. 1-10, abr. 2020. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-usucapiao-extrajudicial-e-sua-funcao-social/>>. Acesso em: 20 maio. 2021.

DIDIER JUNIOR, F. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. **Revista de Processo**, 2008. RePro161. p.10-20.

EDUARDO, T. J. P. O domínio público como integrante da política urbana: uma análise do princípio da função social da propriedade. **CONPEDI**. Fortaleza, 2010. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3176.pdf>>. Acesso em: 15 maio. 2021.

EVANGELISTA, E. R. Função social da propriedade e conceito de princípio jurídico. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 18, n. 3594, 4 maio 2013. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/24354>>. Acesso em: 10 maio. 2021.

FENTZLAFF, F. R. **Usucapião extrajudicial**: uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro. 103 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) - Universidade Federal de Santa Catarina, 2018.

GONÇALVES, C. R. **Direito civil brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

MAGALHÃES, E. T.; CÂNDIDO, Z. C. D. P. Imprescindibilidade da intervenção do Ministério Público na Usucapião. **Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, v. 8, n. 3, p. 65-85. Disponível em: <<http://www.mpce.mp.br/wp-content/uploads/2017/08/3-Imprescindibilidade-da-Interven%C3%A7%C3%A3o-do-Minist%C3%A9rio-P%C3%BAblico-Na-Usucapi%C3%A3o-1.pdf>>. Acesso em: 20 maio. 2021.

MARQUES, N. J. F. A desjudicialização como forma de acesso à justiça. **Conteúdo Jurídico**, jul. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>>. Acesso em: 20 maio. 2021.

MIRANDA, F. P. **Tratado das Ações**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 1998.

MELLO, H. F. **A desjudicialização da usucapião imobiliária**. 477 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

OLIVEIRA, Y. S. **Usucapião extrajudicial**: uma análise da sua efetividade a partir da lei n. 13.465/2017. 72 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2018.

PIMENTEL, M. A. R. **Usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil**: vantagens e desvantagens aos procedimentos administrativos. 49 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário UNIFACIG, Manhaçu, 2019.

RIBEIRO, D. V. H. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do Judiciário. **Revista de Informação Legislativa**, v. 50, n. 199, p. 25-33, jul./set. 2013. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/502916/000991396.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 15 maio. 2021.

SILVA, N. S. **A usucapião extrajudicial em face do fenômeno da desjudicialização**. 78 f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

TARTUCE, F. **Direito civil**: direito das coisas. 12. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2020.

TRINDADE, A. A desjudicialização do acesso à justiça. **Revista Jus Navigandi**, ano 20, n. 4243, p.1-3, fev. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/30997/a-desjudicializacao-do-acesso-a-justica>>. Acesso em: 16 maio. 2021.

WALD, A. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.