

**FACULDADE DE FILOSOFIA, CIÊNCIAS E LETRAS DO ALTO SÃO  
FRANCISCO  
CURSO DE DIREITO**

**HENRIQUE COUTO GIORDANI**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIÁRIO: Dificuldades  
de implementação em cartórios extrajudiciais**

**LUZ- MG  
2021**

**HENRIQUE COUTO GIORDANI**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL IMOBILIARIO: Dificuldades  
de implementação em cartórios extrajudiciais**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Faculdade de Filosofia,  
Ciências e Letras do Alto São Francisco  
como quesito parcial para a conclusão do  
Curso de Direito e obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Thiago Oliveira Vinhal

**LUZ - MG**

**2021**

## **AGRADECIMENTOS**

*Quero agradecer primeiramente a Deus, por sempre estar comigo.*

*Aos demais, pais e familiares, meus agradecimentos por sempre estarem comigo em todos os momentos da minha caminhada acadêmica. Sou grato a vocês por sempre me apoiarem a nunca desistir do meu sonho e sempre me ajudaram todas as vezes que precisei.*

*Agradeço ao meu orientador Thiago Oliveira Vinhal, por aceitar conduzir o meu trabalho de pesquisa.*

*A todos os meus professores do curso de Direito da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras do Alto São Francisco, pela excelência no ensino.*

*E minha namorada por todo o apoio nos momentos de dificuldade e compreensão nos momentos de ausência durante o período do desenvolvimento do projeto.*

Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não houver utilidade possível não pode existir propriedade.

Jean-Jacques Rousseau

## RESUMO

Este estudo realiza uma análise sobre o instituto da usucapião extrajudicial, sendo esta uma importante ferramenta inserida no processo de desjudicialização de procedimentos nos quais não acontece lide no ordenamento jurídico brasileiro. O objetivo deste estudo consiste em discutir sobre os principais entraves existentes nos cartórios ante a realização da usucapião extrajudicial. Com a pesquisa evidenciou-se que devido à sua recente implementação e as mudanças legislativas que se referem à operacionalização do procedimento ainda existe uma certa resistência para a sua implementação que pode ser explicada até mesmo pela falta de conhecimento sobre o tema e insegurança dos registradores quanto à determinação do direito de propriedade ao requerente. A dificuldade de comprovação da posse, considerada essencial para o prosseguimento do processo e a dificuldade de arcar com os custos dos emolumentos também são responsáveis por um baixo número de processos de usucapião extrajudicial. Embora o número de discussões sobre esse tema ainda seja reduzido, os pesquisadores consideram que a utilização da usucapião extrajudicial tende a aumentar no futuro, principalmente a partir das inovações trazidas pela Lei 13.465/17 que dá orientações sobre a interpretação do silêncio no processo como concordância da parte, além de instituir o processo de edital em substituição à notificação em casos que as partes não possuem localização conhecida.

**Palavras-chave:** Usucapião Extrajudicial. Cartórios. Desjudicialização.

## **ABSTRACT**

This study performs an analysis about the extrajudicial possession institute, being an important tool inserted in the process of dejudicialization in which doesn't take place in the Brazilian legal system. The objective of this study consists in discussing about the main obstacles present in the notary offices before executing the extrajudicial possession. In this research we found that because of the recent implementation and the legislative changes that refers to the operationalization of the procedure there still is a certain resistance for its implementation that can be explained even by the lack of knowledge about the topic and insecurity of the registrars about the determination of the rights of property of the claimant. The difficulty of proving the possession, considered essential for prosecuting the process and the difficulty of affording the costs of the fees are also responsible for the low amount of the processes of extrajudicial possession. Even though the number of discussions about this topic has reduced, researchers concluded that the utilization of extrajudicial possession may increase in the future, mainly because of the innovations brought by the Law 13.465/17 that gives orientations about the interpretations of silence in the process as of party agreement, in addition to instituting the notice process replacing the notification in cases that the parties don't have a known localization.

**Keywords:** Extrajudicial Possession. Notary Offices. Dejudicialization.

## LISTA DE SIGLAS, SÍMBOLOS E ABREVIações

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| CC   | Código Civil                  |
| CNJ  | Conselho Nacional de Justiça  |
| NCPC | Novo Código de Processo Civil |

## SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO.....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>2 LEGITIMAÇÃO DA POSSE E CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO .....</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>2.1 Conceitos de posse e propriedade .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>2.2 Instituto da usucapião.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>2.3 Tipos de usucapião .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>3 PROCEDIMENTOS PARA RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO NO<br/>    ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>3.1 Usucapião extrajudicial no Direito Brasileiro.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>3.2 Ação de usucapião extrajudicial e as desjudicialização do Direito<br/>        Brasileiro.....</b> | <b>21</b> |
| <b>4 DIFICULDADES DOS CARTÓRIOS QUANTO AO PROCEDIMENTO DA<br/>    USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .....</b>      | <b>28</b> |
| <b>5 CONCLUSÃO.....</b>  | <b>33</b> |
| <b>REFERÊNCIAS .....</b>   | <b>36</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

O tema para o qual são realizadas discussões nesta pesquisa refere-se à usucapião extrajudicial, termo introduzido no ano de 2015 pelo Novo Código de Processo Civil – NCPC, disciplinando esse tema por meio do art. 216-A. Esse dispositivo, ao regulamentar a usucapião de forma extrajudicial desloca competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente os cartórios notariais e registrais, de modo que, na ausência de conflitos, haja simplificação do rito e celeridade.

Dentro desse tema, uma situação que precisa ser discutida pelos estudos que são realizados no campo do Direito, são as dificuldades que os cartórios tem enfrentado para o desenvolvimento do processo de usucapião extrajudicial.

Embora a desjudicialização tenha como principal justificativa assegurar maior celeridade do processo e desafogar o sistema judiciário, a que se considerar que se trata de uma legislação recente, cujo cumprimento exige preparação por parte dos Oficiais dos cartórios.

Além disso, é preciso constar que, além de ser uma legislação recente, datando do ano de 2015, já existem diversas alterações em curto período, como a elaboração do Provimento nº 65 pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, além da Lei 13.467/17 que faz alterações na regularização fundiária por meio da usucapião.

Como se trata de um tema recente no campo do Direito, a compreensão da usucapião extrajudicial demanda estudos e pesquisas que discutam as dificuldades e as suas possíveis soluções, propostas por juristas e doutrinadores a fim de assegurar a efetiva aplicação da lei.

Ademais, tais discussões vem para facilitar o trabalho de cartórios extrajudiciais que atuam com a usucapião extrajudicial, a fim de reunir toda a documentação necessária, seguindo um processo padronizado, observando os devidos trâmites legais, para que seja oferecido aos interessados o exercício aos direitos constitucionais fundamentais ligados à moradia e propriedade.

Pode-se dizer que o conhecimento sobre a usucapião extrajudicial permite que sejam obtidos resultados de forma mais célere, com os mesmos efeitos de processos que ocorrem na esfera judicial. Assim, esse estudo tem a intenção de reunir um conjunto de discussões realizadas por pesquisadores, juristas e

doutrinadores frente à legislação da usucapião extrajudicial a fim de contribuir para com seu melhor entendimento e viabilização.

Embora a usucapião extrajudicial tenha sido regulamentada pelo NCPD, para gerar maior celeridade nos processos de regularização fundiária e moradia que ocorrem sem conflitos entre as partes, a dificuldade dos cartórios em orientar sobre as documentações necessárias podem interferir tanto no tempo de se realizar os procedimentos, como também na efetividade de seus resultados. Isso conduz a uma baixa procura pela usucapião através da via extrajudicial.

Tendo esses aspectos em vista, a principal questão-problema que visa-se responder com a realização deste estudo é: quais são as principais dificuldades dos cartórios extrajudiciais para a realização da usucapião extrajudicial?

Uma possível resposta para essa questão envolve o desconhecimento sobre a legislação em vigor que legitima a posse no Brasil como requisito fundamental para a aquisição da propriedade pela usucapião.

A inobservância de requisitos legais, a partir do momento em que se delega um serviço público para particulares, pode criar dificuldades na prática de atos como a usucapião extrajudicial.

Outro ponto importante que traz dificuldades no desenvolvimento da usucapião extrajudicial é a orientação das partes quanto à documentação que deve ser apresentada para comprovação da posse.

Acredita-se que a falta de informação sobre o instituto, tanto para os operadores do Direito quanto para os interessados requerentes, e a dificuldade de conseguir a documentação necessária, são os principais problemas encontrados na prática.

O objetivo deste estudo consiste em discutir sobre os principais entraves existentes nos cartórios extrajudiciais ante a realização da usucapião extrajudicial.

Especificamente, o estudo visa abordar conceitos da usucapião fazendo uma retomada histórica e abordando seus requisitos e espécies; apresentar um histórico acerca da desjudicialização das demandas no Brasil, conhecer os principais procedimentos de reconhecimento da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, o procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial e demonstrar a importância das serventias extrajudiciais numa análise empírica do procedimento da usucapião extrajudicial.

## 2 LEGITIMAÇÃO DA POSSE E CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO

A fim de se compreender sobre o tema específico deste estudo, que é a usucapião extrajudicial, é necessário primeiramente compreender sobre as características da usucapião, passando por uma análise sobre os antecedentes históricos da posse. Inicia-se, portanto, com a descrição a respeito dos conceitos de posse e propriedade.

### 2.1 Conceitos de posse e propriedade

Conforme pode ser percebido nas argumentações de Diniz (2017), a situação de posse tem uma relação estreita com a aquisição de uma propriedade por meio da usucapião. A posse se trata de um requisito fundamental para que seja caracterizada a usucapião e esta seja reconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro, inclusive em casos que acontece de forma extrajudicial.

Lobo (2018) destaca que a concepção de posse é valorizada no contexto brasileiro desde a época colonial. A posse é caracterizada pelo uso de uma propriedade por tempo prolongado, exercendo o possuidor poderes inerentes à propriedade. Assim, conforme o art. 1.196 do Código Civil, a existência da posse é de evidente relevância no plano fático dos direitos reais sobre a propriedade.

Gonçalves (2017) destaca em suas discussões que de acordo com o Direito Brasileiro a posse representa uma situação de fato, que tem formas de ser provada e aparenta ser também uma situação de direito, uma vez que há proteção para o possuidor dentro da legislação brasileira.

Diniz (2017) complementa que não há propriedade sem posse, portanto, seria justo que a posse fosse integrada na mesma categoria jurídica da propriedade, para que o possuidor tivesse tutela jurídica. Há que se ressaltar contudo, que a posse, com o posicionamento adotado pela doutrina majoritária e tradicional trata-se ainda de um estado de aparência que pode originar-se sem substrato jurídico e que pode servir para a obtenção da propriedade.

Existem duas teorias principais que visam explicar sobre o instituto jurídico da posse. A teoria subjetiva esclarece que posse é formada por poder físico da pessoa sobre a coisa possuída (*corpus*) e a vontade da pessoa que possui ter a coisa como sendo sua propriedade (*animus*) (DINIZ, 2017).

Por sua vez, a teoria objetiva trata sobre o critério de destinação econômica da coisa possuída, ou seja, tem posse aquele que faz uso da coisa para sua finalidade. No Direito Brasileiro, a teoria objetiva da posse é a que vigora, porém há concessões que remetem à teoria subjetiva da posse, das quais pode-se citar a usucapião (DINIZ, 2017).

De acordo com o que pode ser percebido nas discussões de Alves (2015), a existência da posse é essencial para a caracterização da usucapião, porém, não se trata de toda e qualquer posse, uma vez que a legislação determina que esta seja revestida de algumas características com ânimo de dono, ser mansa e pacífica e também durante um lapso temporal.

Conforme se pode perceber nas discussões de Diniz (2017), é impossível falar em posse sem conhecer o conceito de propriedade. A posse dá origem ao direito de usucapir um imóvel ou coisa e, desta forma ela se torna propriedade.

Almeida (2013, p. 45) conceitua propriedade como “a situação jurídica consistente em uma relação dinâmica entre uma pessoa (dono) e a coletividade, em virtude da que são assegurados àquele os direitos exclusivo de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitado os direitos coletivos”.

Ter o direito da propriedade é visto como um direito do homem. Este direito é assegurado pela Constituição Federal – CF em seu art. 5º, tendo em vista sua função social e, portanto, é garantido em toda a sua plenitude nas leis de natureza cível.

Assim, é tido como proprietário aquele que tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além de ter o direito de reavê-la caso ela seja apossada injustamente por outros.

Conforme Diniz (2017) o proprietário é aquele que reúne direitos como *Jus utendi* (usar a coisa); *Jus fruendi* (percepção dos frutos) e *Jus abutendi* (dispor da coisa) e, finalmente, *rei vindicatio*, que trata-se do direito do proprietário em buscar a coisa de quem quer que a detenha.

Assim, existem situações que precisam ser bem estudadas. O direito de posse existiria se, por exemplo, o titular da propriedade se abstivesse de defender seu direito e a inércia acabaria consolidando a posição do possuidor, que teria consolidado o direito à aquisição da própria coisa possuída, por meio de ação de usucapião.

De acordo com o que ensina Gonçalves (2017):

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a *função social* do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza e obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder (GONÇALVES, 2017, p. 225).

Conforme os ensinamentos de Gonçalves (2017), a propriedade precisa atender à sua função social, que é o princípio informador da atividade econômica. De modo que o proprietário precisa observar as potencialidades econômicas e sociais dos bens, que deverão ser revertidos não só em benefício próprio mas, também, de toda a sociedade. Desta maneira, torna-se indissociável a propriedade daquilo que lhe outorga conotação jurídica, ou seja, o exercício da propriedade precisa guardar relação e obediência com a sua função social.

O que se pode compreender do estudo realizado por Diniz (2017) é que a legislação brasileira vem avançando na busca por atender conflitos que surgem da propriedade e da posse. As doutrinas, jurisprudências e súmulas mais recentes tem se adequado à realidade social existente e aos problemas que surgem devido à considerável desigualdade da população brasileira.

O instituto da usucapião é uma forma de assegurar ao possuidor de boa fé, com justo título e cuja posse não está maculada por vícios, como a violência, a clandestinidade ou a precariedade; os direitos de propriedade sobre a coisa. Esse instituto é descrito no tópico a seguir.

## **2.2 Instituto da usucapião**

A palavra usucapião temo origem no latim e consiste da união dos termos *uso + capio* (que significa tomar, ocupar, adquirir). Em linhas gerais tem significado de tomar por meio do uso, ou seja, uma forma de adquirir os direitos de propriedade por meio de uma posse prolongada e pública, desde que observados outros aspectos contidos na legislação (KRMBECK, 2021).

A usucapião é conceituada por Gomes (2012) como um dos efeitos mais importantes da posse. O direito de usucapir não se funda exclusivamente na posse

mas tem nela seu elemento básico, uma vez que a aquisição por usucapião refere-se à obtenção de propriedade sobre alguma coisa por sua posse continuada por um certo tempo.

Krambeck (2021) aponta o seguinte entendimento a respeito da usucapião:

Apesar de haver discussão doutrinária se a usucapião se trata de forma originária ou derivada de aquisição da propriedade, o entendimento majoritário é que, em virtude de não preceder de transferência de propriedade do alienante ao adquirente, a usucapião se trata de forma originária de aquisição da propriedade, pois com o reconhecimento da usucapião, nasce uma nova propriedade, extinguindo-se o direito do proprietário anterior (KRAMBECK, 2021, p. 10).

Diniz (2017) aponta que, para que seja caracterizada a usucapião, além da posse, é necessário observar outros requisitos, que envolvem aspectos pessoais, como, por exemplo, a vedação de usucapião entre cônjuges, na constância do casamento ou entre ascendentes e descendentes.

Também existem aspectos reais, com determinadas coisas não sendo passíveis de serem adquiridas por usucapião, como os bens públicos ou bens gravados de cláusula de inalienabilidade.

Em um terceiro momento, existem os aspectos formais, ou seja, aqueles que precisam ser comprovados como a posse, o lapso de tempo e o assento da aquisição do imóvel e também o justo título e a boa-fé (BORGES, 2013).

A respeito da posse, pode-se perceber a seguinte argumentação de Krambeck (2021):

A posse ininterrupta é a posse contínua, pelo prazo previsto em lei, sem que haja intervalos pelo próprio possuidor ou interrupção por parte de um terceiro interessado, pois a intermitência ou vacilação pelo possuidor na condução do seu direito afastam a possibilidade de usucapir o bem. A legislação brasileira permite a soma de posse do possuidor e seus antepassados, desde que mansa e pacífica, para fins de usucapião (KRAMBECK, 2021, p. 11)

A posse é fundamental para que exista a usucapião, contudo, apenas sua existência não é suficiente; é preciso que ela seja mansa e pacífica, ou seja, deve ser exercida sem contestação de que tenha legítimo interesse, e sem vícios de violência, clandestinidade ou precariedade. Além desses aspectos, outro considerado essencial para a configuração de usucapião é o lapso de tempo (DINIZ, 2017).

Gomes (2012), ao caracterizar o instituto da usucapião, esclarece que este é formado por requisitos essenciais e também requisitos suplementares. No rol dos requisitos essenciais estão a posse e o lapso de tempo e, como suplementares, destacam-se o justo título e a boa-fé.

O justo título refere-se a toda e qualquer prova apresentada pelo possuidor que o faça acreditar ser o legítimo proprietário sobre a coisa e a boa-fé refere-se à ignorância do adquirente de que possa existir algum vício (GOMES, 2012).

O doutrinador Carlos Alberto Gonçalves (2017), ao explicar sobre os fundamentos do usucapião, esclarece que ele está assentado principalmente no princípio da utilidade social, dando-se segurança e estabilidade à propriedade. Esse princípio confere firmeza à propriedade libertando-a de reivindicações inesperadas. O usucapião vem para favorecer o possuidor contra o proprietário, de modo que este perde um direito dando prioridade à utilidade social da propriedade.

É importante apontar que, com o Código Civil de 2002, houveram alterações no processo de usucapião, entre eles a redução de prazos necessários para o possuidor usucapir. O Código Civil passou a regulamentar a usucapião por meio dos arts. 1238 e 1244 (ALVES, 2016).

As causas impeditivas para a realização do procedimento de usucapião estão entre cônjuges, na constância do matrimônio; entre ascendente e descendente, durante o pátrio poder; entre tutelados e curatelados e seus tutores e curadores durante a tutela e curatela e em favor de credor pignoratício contra o depositante, o devedor, o mandante, as pessoas representados, os seus herdeiros em relação a direito e obrigações relativas aos bens (BORGES, 2018).

Ainda o art. 1.244 do CC dispõe outras causas que suspendem ou interrompem a ocorrência da usucapião. Desta maneira, não se pode usucapir contra incapazes (conforme o art. 5º do CC); contra ausentes do país em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios, contra os que se acharem servindo o exército em tempos de guerra, não estando vencido o prazo e contra aqueles que pendem condição suspensiva ou ação de evicção.

Existem diversas espécies de usucapião regulamentadas na legislação brasileira: usucapião extraordinária, ordinária, rural especial, urbana especial, individual e coletiva, usucapião urbana em favor do cônjuge que permanece no imóvel, usucapião indígena e usucapião quilombola (THOMÉ, 2020).

Ao longo do próximo tópico são descritas as características que diferenciam

os tipos de usucapião existentes na legislação brasileira.

### 2.3 Tipos de usucapião

Ao realizar a classificação da usucapião, Borges (2018) aponta que ela pode recair tanto sobre bens móveis quanto bens imóveis. Neste estudo, se dará atenção para a usucapião sobre bens imóveis que pode ser dividida em três espécies: extraordinária, ordinária e especial, esta última com subtipos rural e urbana.

De acordo com o Código Civil, ter-se-á a base para a usucapião extraordinária que está prevista no art. 1.238, desde que sejam respeitados os seguintes termos:

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

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, CC, art. 1238, 2002).

Conforme pode ser observado na interpretação do dispositivo legal, a posse do imóvel pelo tempo estabelecido deve ser contínua, mansa e pacífica, e não faz necessário que essa posse tenha sido exercida pela mesma pessoa. Também observando o teor do art. 1.243 do Código Civil, percebe-se que o possuidor pode contar o tempo de posse de seus antecessores, desde que a posse destes também seja contínua, mansa e pacífica.

Outra modalidade de usucapião é a ordinária. Neste caso, exige-se a posse contínua e incontestada e, com justo título e boa-fé, o tempo pode ser abreviado, sendo o prazo para usucapir de 10 (dez) anos. Esse prazo pode ser reduzido para cinco anos, se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente com base em registro, porém cancelado posteriormente, desde que os possuidores tiverem nele instituído sua moradia (THOMÉ, 2020).

A usucapião especial pode ser rural ou urbana. A usucapião especial rural está prevista no art. 1.239 do Código Civil, que aponta o seguinte:

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. (BRASIL, Código Civil, 2002, art. 1239).

Conforme as explicações de Gonçalves (2017), a usucapião especial rural não se restringe apenas à posse da terra. Ela exige do usucapiente a ocupação do imóvel e sua exploração produtiva, porém diferentemente da modalidade ordinária, não exige justo título e boa-fé.

A usucapião especial urbana trata-se de uma inovação trazida pela Constituição de 1988 e sua regulamentação foi dada pelo art. 183. Esse tipo de usucapião é dado ao possuidor de área urbana de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, por um período de cinco anos, de forma ininterrupta e sem oposição, desde que o possuidor use essa área para sua moradia e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (THOMÉ, 2020).

Outros tipos de usucapião são regulamentados por outras legislações como o usucapião indígena, que dá ao índio o direito de propriedade à gleba de tamanho inferior a 50 (cinquenta) hectares, por ele habitada por período de dez anos consecutivos (Lei 6.001/73).

Por fim outro tipo regulamentado na legislação brasileira trata-se da usucapião familiar, que dá o direito de propriedade ao cônjuge ou companheiro separado, que permanece no imóvel por 2 (dois) anos ininterruptamente, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano e que a área seja de até 250 m<sup>2</sup> (THOMÉ, 2020).

Pode-se compreender sobre a utilização do instituto da usucapião que ele tem como finalidade reconhecer e conferir os direitos de propriedade para aquele que já exerce a posse sobre a coisa. A análise sobre a situação concreta, levando-se em conta a complexidade de cada caso, pode levar ao alcance da pretensão em favor do requerente, garantindo o cumprimento do preceito constitucional da função social da propriedade.

Em um país caracterizado pela morosidade do sistema judiciário, procedimentos que envolvem a usucapião podem tomar um longo período até que o processo obtenha um resultado. Assim, as últimas inovações no campo do Direito

vieram para desjudicializar as ações de usucapião que não possuem lide envolvida e que podem ser resolvidas de forma mais célere, por meio de instâncias extrajudiciais, como os cartórios notatoriais e regimentais.

Ao longo do próximo tópico são abordados aspectos referentes ao tratamento que vem sendo conferido à usucapião, dentro da legislação brasileira, bem como os procedimentos que são utilizados para proceder com a usucapião extrajudicial.

### **3 PROCEDIMENTOS PARA RECONHECIMENTO DA USUCAPÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

O direito de requerer judicialmente o reconhecimento da usucapião é algo que está regulamentado por meio do art. 1.241 do CC, que dispõe: “poderá o possuidor, requerer ao juiz seja declarada adquirida mediante usucapião a propriedade imóvel”.

Krambek (2021) aponta em suas discussões que ao entrar com uma ação por usucapião, ocorre um confronto em que de um lado está a pretensão particular do proprietário, que deseja manter os direitos de propriedade sobre a coisa, e de outro, o desejo pessoal do possuidor, que argumenta o uso e proveito do bem e, portanto, a garantia do cumprimento social da propriedade.

Nobre (2018) destaca o seguinte sobre a ação de usucapião:

A usucapião, ao conferir propriedade ao possuidor, termina por destituir dessa mesma propriedade aquele que até então a titulava. A solução, porém, acaba por ser justa, pois afasta em definitivo da condição de proprietário aquele que dela se distanciou sem buscar modos de reavê-la. Por essa mesma razão, exige-se, para a usucapião, que haja inércia do proprietário não-possuidor por um tempo razoavelmente longo, suficiente para se presumir o desinteresse pelo bem, ao passo que, da parte do possuidor não-proprietário, se manifeste a ação de dar ao bem a finalidade econômica e social que lhe é própria. (NOBRE, 2018, p. 28).

O que pode compreender é o fato de que, ao conceder o direito de propriedade pela usucapião se dá o benefício para o usucapiente enquanto o proprietário desidioso é punido com a perda dos direitos de propriedade sobre a coisa por ele abandonada. Conforme Nobre (2018), trata-se de uma forma por meio da qual a legislação encontra em premiar a pessoa que agregou valor ao bem por meio do trabalho, utilização, produção e moradia.

É muito importante que seja ressaltado que nem todas as ações de usucapião possuem lide. Em alguns casos os donos dos direitos de propriedade não são conhecidos, já faleceram ou até mesmo não tem intenção de exercer propriedade sobre a coisa.

Desta forma, existe não somente o fundamento legal para a realização da usucapião como, também, a possibilidade de que ela seja realizada por vias extrajudiciais, conforme destaca a Emenda Constitucional nº 45/04 e o Provimento

nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

Krambeck (2021) aponta que o sistema judiciário brasileiro tem demandas processuais cada vez maiores, o que faz com que se torne demorado o resultado das ações judiciais. Na tentativa de tornar mais célere o processo, foram criadas instâncias extrajudiciais para resolução de situações, a fim de garantir realização mais breve de direitos individuais e melhoria de performance geral do próprio judiciário.

Assim, a via jurídica não é a única possibilidade de usucapião, sendo que existe uma tendência à solução de conflitos de interesse, sem que aconteça a prestação jurisdicional (RIBEIRO et al., 2019).

### **3.1 Usucapião extrajudicial no Direito Brasileiro**

Um inovação no que se refere à desjudicialização da usucapião foi inicialmente realizada pela Emenda Constitucional nº 45/04, e depois pelo art. 1.071 do NCPC, que acrescentou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Tal dispositivo legal considera que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial pode ser processado, de forma direta, no cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, com este representado por advogado.

O artigo 216-A é aquele que permite a regularização dos bens que estejam fora do âmbito do Poder Judiciário, no qual se destaca o seguinte:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente junto ao cartório do Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por seu advogado.

Também conforme o art. 216-A, a via extrajudicial somente pode constituir uma opção ao usucapiante nos casos em que não houver lide, em contrapartida, havendo impugnação do processo, por qualquer uma das partes, este será remetido para resolução por meio da via judicial, de acordo com o que dispõe o §10º do art. 216-A.

O §10º do art. 216-A regulamenta o seguinte, caso aconteça impugnação do

processo extrajudicial por uma das partes envolvidas:

Art. 216-A, §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.

Conforme pode ser observado nas discussões realizadas por Ribeiro et al. (2019) a usucapião extrajudicial não se trata de uma nova modalidade de usucapião, mas a possibilidade do reconhecimento da posse e aquisição do direito de propriedade por meio de um procedimento administrativo, realizado em serventias extrajudiciais, desde que sejam cumpridos determinados requisitos legais.

Conforme as argumentações de Paiva (2016), os argumentos para a utilização da via administrativa para realizar a usucapião são baseados, principalmente, para o fim de conferir maior celeridade ao processo, que pode ter uma duração de 90 (noventa) a 120 (cento e vinte) dias, diferentemente dos processos judiciais, que podem se arrastar por anos nos tribunais brasileiros.

Ainda conforme Paiva (2016), o procedimento da usucapião extrajudicial possui um maior grau de simplicidade para que o usucapiante possa fazer a aquisição da propriedade imobiliária baseando-se no uso prolongado.

Essa desjudicialização do procedimento somente será possível se foram preenchidos requisitos, como o usucapiante ser representado por um advogado, além da apresentação de requerimento instruído com ata notarial, planta, memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos necessários para comprovação do caso.

Mudanças importantes na usucapião extrajudicial, de modo a ampliar as possibilidades de utilização desse procedimento, foram realizadas com a Lei 13.456/17, que veio para esclarecer controvérsias contidas no art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Dentre essas modificações está a interpretação do silêncio de qualquer dos possíveis prejudicados como concordância tácita, e a possibilidade de que registrador possa promover a notificação, por meio de edital, quando as partes interessadas não são encontradas ou estão em local incerto ou não sabido,

mediante a publicação, em duas datas, em jornal de grande circulação, por quinze dias cada notificação.

Essas modificações trazidas pela Lei 13.465/17 ao procedimento da usucapião extrajudicial tem o objetivo de tornar mais frequente a utilização desta via, uma vez que, até então, mesmo existindo a possibilidade, o silêncio era interpretado como discordância e a dificuldade de localizar as partes limitavam o prosseguimento dos processos administrativos (TARTUCE, 2017).

Conforme pode ser verificado nos ensinamentos de Tartuce (2017), a usucapião por meio do procedimento extrajudicial eclode como uma das soluções para melhoria do caos no Poder Judiciário, devido ao excessivo número de processos em trâmite no país, deixando somente a análise das questões mais relevantes aos Juízes de Direito.

### **3.2 Ação de usucapião extrajudicial e a desjudicialização do Direito Brasileiro**

Conforme ensina Thomé (2020), a priorização da desjudicialização tem sua principal justificativa na tentativa de diminuir a sobrecarga de processos de usucapião existentes no sistema judiciário. Realizar esse procedimento diretamente no cartório, confere maior celeridade ao processo, sem que exista qualquer comprometimento da transparência e lisura do procedimento.

Segundo as discussões realizadas por Ribeiro e Viegas (2018), a desjudicialização de determinados processos trata-se de uma evolução importante na busca por outros meios de resolução de conflitos que não sejam a via judicial propriamente. Esse processo de desjudicialização confere maior celeridade e eficiência ao processo a partir do momento em que é transferida da esfera judicial para a extrajudicial.

Barroso (2016) destaca em suas discussões que a cultura no Brasil é de uma procura pela esfera judicial para a resolução de situações de litígio. A sociedade se acostumou com o fato de que a justiça só é alcançada por meio de decisão proferida pelo juiz togado.

A divulgação da possibilidade de usucapião extrajudicial como uma forma alternativa de resolução de conflitos pode possibilitar a mudança de mentalidade e desenvolvimento de uma cultura do diálogo, garantindo maior celeridade aos processos judiciais e extrajudiciais.

O início de um processo de reconhecimento da usucapião de forma extrajudicial é sempre iniciado por um advogado. Esse profissional deve realizar um estudo sobre o caso material, verificando se há ou não a possibilidade de realização do procedimento pela via extrajudicial. Verificando-se essa possibilidade é possível que seja seguida para as próximas etapas do processo (BLAKESI, 2019).

Uma vez que seja eleita a via extrajudicial para iniciar o procedimento de usucapião, é preciso que seja procedida com a lavratura da ata notarial pelo tabelião. Nesta ata atesta-se o tempo de posse do requerente e de seus antecessores. Ainda na ata é atestada a existência e o modo de existir de algum fato que pode ser documentado ou atestado, a requerimento do interessado. Trata-se de um meio de prova pré-constituída, por meio da qual se alcança uma produção antecipada de provas com a presunção relativa da veracidade dos fatos narrados (THOMÉ, 2020).

Por meio da ata o notário se torna protagonista, ao decidir que tipos de diligências serão necessárias para que o pedido seja levado adiante. Ela se torna necessária para colher declarações do possuidor, testemunhas, e descrever a situação do imóvel por meio de diligências necessárias (MAZUNO, 2016).

Ainda conforme as discussões realizadas por Mazuno (2016), a ata notarial é exigida porque garante autenticidade do procedimento e das alegações do requerente, trata-se de um procedimento formal que necessita de petição explicitando a pertinência da usucapião. Uma vez que está em jogo o direito de propriedade, a prova tem necessidade de observar as exigências legais, para que não exista uma simplificação excessiva que possa colocar em risco o direito de propriedade de terceiros.

Uma vez realizada a análise pelo advogado e verificada a possibilidade da via extrajudicial, ele deve realizar o requerimento perante o ofício de registro de imóveis competente, juntamente com os documentos necessários para a comprovação. Nesta fase, o advogado deve realizar um acompanhamento contínuo, a fim de atender a requisições que possam surgir no decorrer das análises, fornecendo os documentos que forem exigidos (BLAKESI, 2019).

Mazuno (2016) ainda complementa que além da ata notarial, é dever do requerente instruir o pedido com planta e memorial descritivo. Estes documentos precisam estar assinados por profissional habilitado, pelos titulares de direitos reais e também de outros direitos constantes da matrícula imobiliária do imóvel

usucapiendo, bem como na matrícula dos imóveis que lhe sejam confinantes.

Alves (2015) ao conceituar planta afirma que está trata-se de uma descrição geométrica do imóvel, enquanto o memorial é uma descrição por palavras. A planta é importante porque permite a caracterização com relação ao perímetro e área, enquanto o memorial descreve outras características mais específicas, como material utilizado na construção do prédio, número de cômodos, grau de conservação, e outras informações que complementam a planta.

Mazuno (2016) aponta que a responsabilidade pelas informações inseridas na planta e no memorial são do profissional habilitado responsável, junto com o requerente, sendo estes documentos reconhecidos por autenticidade.

Nessa fase de inserção de documentos ao processo, faz-se muito relevante que sejam apresentados documentos que atestem a posse.

O justo título ou qualquer documento que demonstrem a origem, a continuidade ou natureza da posse, irão provar o animus domini, ou seja, deve o interessado instruir o pedido com todos os documentos que comprovem de alguma forma a aquisição da posse e a sua manutenção pelo período de tempo necessário para a ocorrência de usucapião. O justo título também pode ser um comprovante de uma relação negocial como instrumento particular de promessa de compra e venda, contrato de compra e venda, etc. (PINHO; PORTO, 2017, p. 71).

Torna-se relevante ressaltar que o animus domini trata da coisa possuída como se dono dela fosse e, para isso, pode-se utilizar de qualquer meio válido, tanto por meio de relato de testemunhas, já contidos na ata notarial, como por meio de documentos, como comprovantes de pagamento de IPTU, declarações de imposto de renda na qual conste o imóvel, comprovantes de pagamento de contas de água e luz, entre outros (ALVES, 2016).

É importante ressaltar que o convencimento do registrador de imóveis é feito por meio do requerimento apresentado e dos documentos comprobatórios anexados ao processo. A segunda fase do processo envolve orientações do Oficial de Registro de Imóveis para que o advogado entregue ao registrador de imóveis seu requerimento e os documentos elencados. No requerimento em questão deve-se seguir o teor de uma petição convencional, na qual são dispostos os fatos, alegados os direitos e feitos os pedidos (THOMÉ, 2020).

Uma vez recebidos os documentos será protocolada e lavrada uma autuação, reunindo toda a documentação em um auto de procedimento. O prosseguimento

refere-se ao período de análise, fato análogo ao juízo de admissibilidade do processo judicial. No caso em questão, o registrador irá averiguar se os documentos necessários acompanham o pedido, se a outorga está devidamente comprovada, se o interessado é legítimo possuidor e se está representado por advogado. Uma vez satisfeitas essas exigências o pedido é aceito (ALVES, 2016).

Ainda conforme o art. 216-A da Lei de Registro Públicos, ocorre a instituição da notificação pessoal ou postal para que haja a possibilidade de manifestação dos titulares de direito reais ou de outros direitos que estejam registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo. Isso será realizado, caso a planta apresentada não contiver as assinaturas.

O referido artigo ainda tratou o silêncio, originariamente, como discordância dos titulares e confinantes, o que foi motivo de muitos insucessos para a conclusão dos procedimentos, principalmente porque existe uma considerável dificuldade em localizar as pessoas para a realização da notificação.

Contudo, o dispositivo legal foi alterado pela Lei 13.465/17. De acordo com seu novo texto o registrador dará ciência à Fazenda Pública Municipal, Estadual e Federal para que estas informem, em um prazo de 15 (quinze) dias se o imóvel usucapido é público. Transcorrido esse prazo sem qualquer manifestação, a inércia do notificado é considerada como anuência tácita ao pedido de usucapião formulado (MAZUNO, 2016).

Quanto aos possíveis detentores dos direitos reais sobre o imóvel usucapido, na impossibilidade de localizar seu endereço, o Oficial de Registro de Imóveis irá promover a publicação de edital em jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros que estejam eventualmente interessados no processo de usucapião. Essa manifestação também se dará por um prazo de quinze dias e, caso ela não ocorra, a inércia também é considerada como anuência tácita ao pedido.

A próxima fase refere-se à análise da documentação. Trata-se do momento mais importante do processo uma vez que, a partir desta, o registrador poderá considerar que a documentação apresentada é suficiente e determinar o registro da propriedade em nome do requerente ou, diferentemente, o pedido poderá ser negado na esfera extrajudicial, caso se considere que as provas apresentadas não comprovam adequadamente a comprovação da posse aquisitiva no caso concreto.

Conforme explica Lobo (2018), caso o pedido seja rejeitado de forma motivada pelo Oficial do Registro Público, o interessado ainda poderá ajuizar uma

ação de usucapião ordinária ou extraordinária.

Caso ocorra uma impugnação, tanto por pessoa privada quanto pública, com interesse legítimo sobre o imóvel, o oficial fica obrigado a remeter os autos ao juízo competente para que este decida a controvérsia. Por sua vez, se o juiz considerar a impugnação como improcedente, o oficial fica autorizado a registrar a aquisição do imóvel pelo requerente (LOBO, 2018).

Quando autorizado o registro da propriedade em nome da parte requerente, na situação em que o imóvel já encontra-se matriculado, o registro de reconhecimento envolve a perda da propriedade para o proprietário registral.

Pode-se dizer que, havendo concordância ou omissão daqueles que são titulares de direitos reais, feitas as devidas diligências e verificando-se que a documentação está em perfeita ordem, o registrador pode realizar o registro da aquisição do imóvel por usucapião.

Conforme é orientado no Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, caso a área usucapida for referente à totalidade do imóvel, deverá ser averbada na matrícula já existente, porém, se esta for referente apenas a uma fração da área total, deverá ser realizada a abertura de uma nova matrícula.

### **3.3 Do rito da ação da usucapião extrajudicial**

O objetivo deste tópico é realizar uma descrição de todos os passos necessário para que se efetive o processo de ação da usucapião extrajudicial, conforme o art. 216-A, acrescido por força do NCPC à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73)

Conforme o supracitado artigo, o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial pode acontecer via cartório de registro de imóveis, respeitando-se a comarca na qual está situado o imóvel usucapiendo. Tal procedimento precisa ser realizado por advogado constituído a requerimento do interessado que, por sua vez, deve ser instruído com os seguintes documentos:

1 – Ata notarial, que seja lavrada pelo tabelião, na qual se atesta o tempo de posse tanto do requerente quanto de seus antecessores no imóvel usucapiendo;

2 – Planta e memorial descritivo do imóvel que estejam assinados por profissional habilitado, pelos titulares de direitos reais, e outros de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel;

3 – Certidões negativas dos distribuidores da comarca sobre a situação do imóvel e do domicílio do requerente;

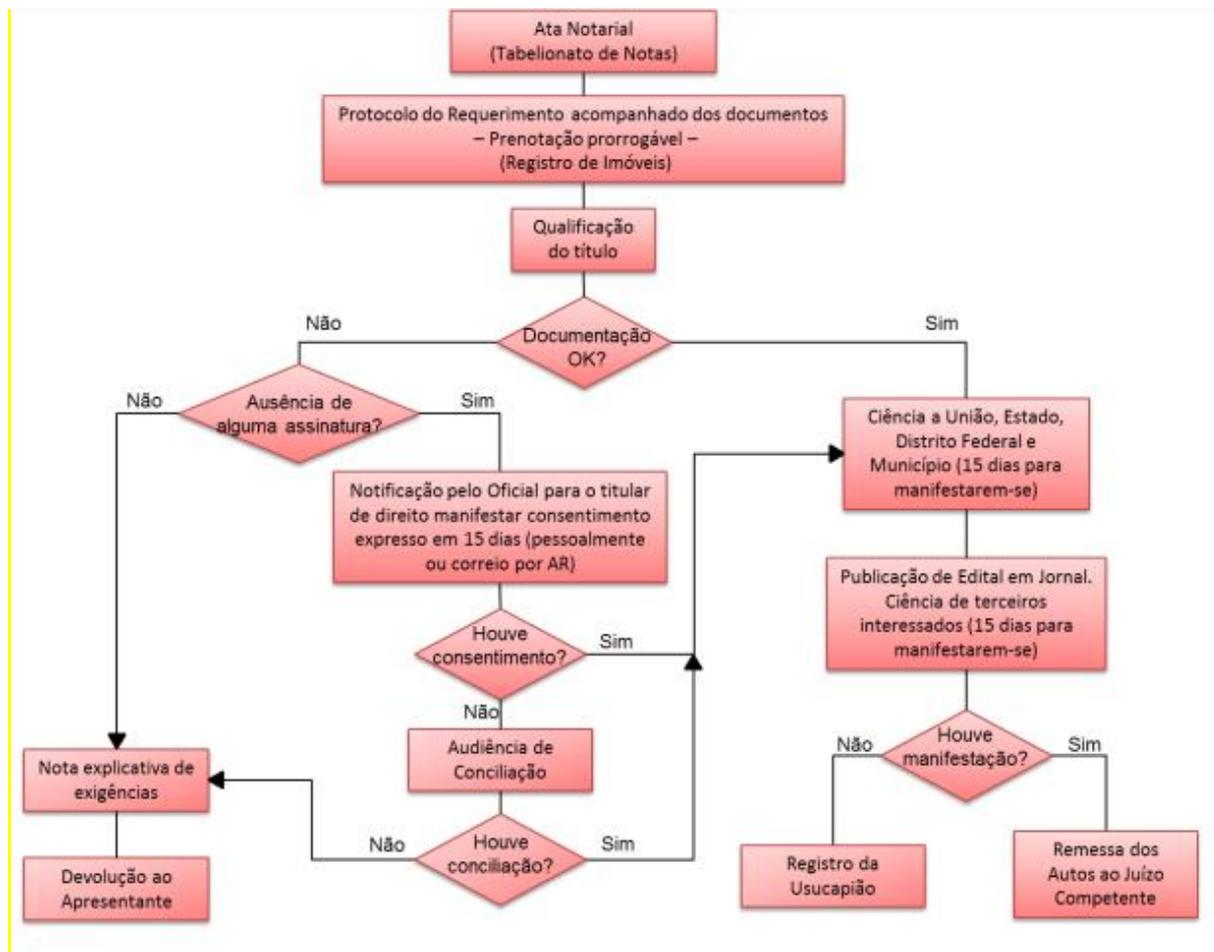
4- Justo título ou quaisquer outros documentos que possam demonstrar a origem, a continuidade, a natureza ou o tempo de posse do imóvel.

O pedido será autuado pelo registrador, sendo prorrogado o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

Os passos seguintes envolvem a comunicação via correio ou por meio de edital às partes interessadas, caso suas assinaturas não constem na planta do imóvel. O Oficial do Cartório também irá dar ciência à União, ao Estado/Distrito Federal e ao município para que se manifestem dentro de 15 (quinze) dias ao pedido.

Paiva (2016) estabelece um fluxograma com todas as etapas do rito da usucapião extrajudicial, mostrado na Figura 1:

Figura 1: Fluxograma da usucapião extrajudicial



Fonte: Paiva (2016).

Ao final dos procedimentos de ciência, não existindo manifestação das partes interessadas nem da União, Estado/Distrito Federal ou município e estando a documentação em ordem, o Oficial do cartório poderá proceder com a aquisição de registro de imóvel por parte do requerente.

O que se pode perceber nas discussões de Paiva (2016), é que o dispositivo legal empresta ao procedimento um caráter de consensualidade em virtude da ocorrência de silêncio das partes envolvidas. Desta forma, se nem os detentores dos direitos reais de posse do imóvel e nem a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, manifestem quaisquer vontade contrária ao registro e, cumpridas as exigências de documentos comprobatórios, pode ser procedido com o registro via cartório.

Há se ressaltar que, uma vez ocorra a contestação via outras partes interessadas, não há impedimento para continuidade do processo, porém este deverá ter os autos enviados para juízo competente.

Contudo, Paiva (2016) ressalta que embora o procedimento da usucapião extrajudicial possa ter um bom funcionamento para regularização de propriedades no Brasil, principalmente em casos nos quais houve um prévio negócio entre usucapiente e titular do domínio, ele também esbarra em problemas como a interpretação do silêncio do titular como concordância com a realização do procedimento.

Paiva (2016) destaca que o silêncio pode ser interpretado como indiferença às consequências da não manifestação expressa da parte envolvida, que pode ser uma hipótese bastante recorrente no futuro e levar à judicialização de casos, dada a forma como procedimento foi concedido. Essas e outras dificuldades são descritas e discutidas ao longo do próximo capítulo.

#### **4 DIFICULDADES DOS CARTÓRIOS QUANTO AO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

De acordo com o estudo realizado por Blakesi (2019), uma das principais dificuldades para a instituição dos procedimentos da usucapião extrajudicial pelos cartórios é a mudança de paradigmas que, necessariamente geram resistências por parte dos envolvidos.

Tais resistências envolvem, a princípio o desconhecimento dos novos procedimentos e espera-se, por sua vez, que os operadores do Direito, em suas mais variadas funções e profissões possam compreender essas novas diretrizes como forma solução de problemas, que é mais ágil e menos onerosa.

Gavassi (2020), destaca que a desjudicialização da usucapião é importante para o desafogamento do sistema judicial. Esse procedimento é necessário para dar maior dignidade às pessoas, sendo este processo o futuro para os operadores do direito, garantindo a prestação do serviço ao se observar aspectos como competência e eficácia notarial.

Conforme o estudo realizado por Blakesi (2019) a resistência à realização da usucapião extrajudicial pode ser observada com o baixo número de procedimentos desse tipo que tem acontecido em cartórios registrais. Essa pesquisadora ainda aponta que isso pode ser explicado pela criação relativamente recente do procedimento, pela pequena quantidade de jurisprudências sobre o tema e o fato de que juristas, doutrinadores e pesquisadores ainda não possuem parâmetros suficientes para realizarem comparações.

Thomé (2020) em pesquisa realizada junto aos cartórios de três cidades do Rio Grande do Sul, constatou que houveram pouquíssimos procedimentos desse tipo no período de 2015 a 2020. Além de poucos processos de usucapião extrajudicial, muitos deles foram frustrados em razão de falta de prova de posse.

Assim, destaca-se que, por ser uma legislação recente, o instituto da usucapião ainda não possui uma quantidade expressiva de processos, existindo contudo, uma tendência ao aumento no futuro, na medida em que o instituto for mais divulgado e forem promovidas medidas de formação dos operadores do Direito para a realização do procedimento.

De acordo com as discussões de Blakesi (2019), pode-se dizer que a principal

dificuldade na realização da usucapião extrajudicial encontra-se na experiência profissional do registrador de imóveis sobre a análise de documentos e reconhecimento de todos os requisitos registrais.

Essa experiência faz com que o registrador traga para si uma responsabilidade importante porque cabe a ele, com base na análise dos documentos, recusar o registro e, quando isso acontece, o procedimento deve ser encaminhado para a via judicial a documentação.

Ao realizar uma pesquisa sobre esse assunto, Thomé (2020) aponta que existe uma divergência de opiniões entre os tabeliões e registradores sobre o assunto. Essa pesquisadora, ao consultar os profissionais dos cartórios, constatou que enquanto alguns deles consideram a desjudicialização como uma evolução, importante para conferir mais rapidez à usucapião; outros abrem discussões sobre a segurança do processo, uma vez que na esfera extrajudicial não existe o recurso do contraditório, típico dos processos judiciais.

Thomé (2020) aponta que, quanto ao contraditório, a usucapião extrajudicial determina a realização da citação ou intimação dos interessados, momento em que as partes podem se expressar e apresentar provas que considerarem pertinentes, inclusive para contestar a continuidade do processo.

Há que se ressaltar o fato de que, pela via extrajudicial, o silêncio deve ser interpretado como concordância, embora em alguns casos, conforme os documentos que são apresentados ao titular do cartório, dispensa-se a notificação do titular de direito real, o que tem proporcionado consideráveis discussões sobre a desarmonia deste processo em relação à constituição (THOMÉ, 2020).

Existem pesquisadores, como Souza (2018), que levantam questões importantes sobre a interpretação do silêncio para a resolução de aspectos relacionados à usucapião. Para ele, a interpretação do silêncio como concordância pode ferir o disposto no art. 5º da CF que define: “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”.

Visto nesta perspectiva, se está falando em um processo administrativo que poderá retirar daqueles os direitos reais de propriedade daqueles que os detêm em um procedimento célere. É necessário portanto, buscar uma necessária compatibilização entre a urgência da desjudicialização e a exata adequação entre direitos fundamentais.

Rosenvalt (2018) ainda destaca que § 2º do art. 216-A, originariamente

interpretava o silêncio dos detentores dos direitos reais de propriedade como discordância, porém isso esvaziava a utilidade do instituto, uma vez que, em diversas circunstâncias, estes não poderiam ser localizados ou até mesmo não concordavam com a transição do direito de propriedade.

Com a lei 13.465/17, o § 2º do art. 216-A recebeu nova redação sendo o silêncio interpretado como concordância.

A respeito desse aspecto, Rosenvald (2018) destaca o seguinte:

Devemos ponderar o consentimento tácito pelo silêncio com a garantia institucional da propriedade, pois uma norma infraconstitucional que abstratamente suprima uma titularidade, fora do devido processo legal, ultrapassa o poder de conformação do legislador, quando não envolva expressa anuência do próprio proprietário. Só assim, se legitima a ponderação entre o espaço de liberdade do indivíduo, o direito fundamental de acesso à propriedade e o interesse da coletividade (ROSENVALD, 2018, p. 3).

Desta forma, a legislação não deve ofender o direito fundamental de propriedade, regulamentado pelo art. 5º da CF, uma vez que: “mesmo que o possuidor ostente prova documental quanto à aquisição do domínio pelo decurso do tempo e pressupostos da usucapião, remanesce com o proprietário a sua titularidade formal, que ostenta um conteúdo mínimo a ser tutelado pelo ordenamento” (ROSENVALD, 2018).

Há que se questionar se a aplicação do dispositivo constitucional está restrita apenas a procedimentos jurisdicionais ou se, diferentemente disso, também abrange processos administrativos instituídos em Cartório de Registro de Imóveis, tal como a usucapião extrajudicial.

Ainda conforme entendimento de Souza (2018), para que o silêncio seja interpretado como manifestação positiva da vontade existe a necessidade de se estabelecer um processo de natureza jurisdicional, e não apenas administrativo, uma vez que naquele, há proteção especial outorgada pela CF.

É muito importante que sejam observados todos os preceitos legais para a segurança jurídica esperada para o procedimento administrativo; embora os registradores possam discordar dos meios exigidos pela legislação, estes são considerados como garantias de reconhecimento legítimo da usucapião. Assim, o registrador, ao analisar a documentação comprobatória, pode declarar a propriedade do usucapiente em prejuízo do proprietário tabular, desde que não exista qualquer

dúvida capaz de comprometer a legitimidade do procedimento (ANOREG, 2018).

Na pesquisa realizada por Thome (2020), um entrave operacional considerável na condução da usucapião extrajudicial envolve a prova da posse, uma vez que o justo título é de essencial importância para a usucapião. Essa prova é necessária para demonstrar o direito possessório. Se, por outro lado, existe a falta de documentos que comprovem o tempo e a posse, há um comprometimento dos requisitos necessários para a continuidade do processo.

Nas discussões realizadas por Lima (2020) pode-se dizer que o Código Civil, por meio de seus arts. 1242 e 1246, conceitua o justo título como todo e qualquer ato jurídico que seja hábil a transferir a propriedade, independente do registro.

Exemplos de documentos que podem ser utilizados para esse fim são recibos de pagamento de compra do imóvel, comprovantes de pagamentos de tributos, compromissos de compra e venda, entre outros.

Thomé (2020) destaca que caso não exista o justo título a posse poderá ser comprovada por outros meios, como a Justificação Administrativa, que é um procedimento realizado perante o cartório.

O que se espera é que, com o tempo e através de uma melhor formação dos registradores, a realização da usucapião extrajudicial ocorra com maior frequência nos cartórios, e seja realizada de forma mais rápida, diferentemente da morosidade que acontece na via judicial. Com isso, o direito de propriedade pode ser dado para quem efetivamente tem o direito (BLAKESI, 2019).

Outra questão importante, apontada por Canova (2017), refere-se à onerosidade do processo. Se a parte que recebe a posse da propriedade assume o ônus decorrente da nova atribuição, também deve arcar com o ônus.

Contudo, há que se ressaltar o fato de que, na maioria das vezes, esse tipo de procedimento é requerido por população carente, cuja capacidade financeira limitada pode limitar ou vedar o acesso a este serviço público.

Conforme o Provimento nº 65 do CNJ, em seu parágrafo II, o valor dos emolumentos é algo que ainda cria dificuldades consideráveis para a condução do processo. Esse pagamento é realizado tendo como base o valor venal do imóvel, sendo 50% dos emolumentos para o registro e 50% para aquisição da propriedade. Conforme a legislação, é obrigatório a constituição de um advogado e existem, por conseguinte, o pagamento de honorários, para o mesmo.

Makarem (2019) destaca que além do desafogamento do judiciário, já que

estas questões podem ser resolvidas por meio de serventias extrajudiciais, como os cartórios, a usucapião extrajudicial tem uma função social, que é garantir o direito de propriedade para pessoas carentes, permitindo o acesso facilitado e célere aos procedimentos cartorários.

Makarem (2019) problematiza que, neste aspecto, há uma dificuldade para os hipossuficientes alcançarem o serviço, uma vez que é necessário o repasse aos cartórios dos custos dos emolumentos que bancam esses serviços.

Tartuce (2017) discute sobre a necessidade de serem realizados ajustes em prol dos usuários hipossuficientes de modo que se busque um sistema de compensação dos atos gratuitos com o recolhimento da parte dos emolumentos que cabe ao Estado, de modo a tornar o processo mais acessível para aqueles que têm limitações financeiras.

Thomé (2020) aponta em sua pesquisa, como exemplo, o estado do Rio Grande do Sul, em que é regulamentada a gratuidade de atos notoriais para pessoas que comprovarem insuficiência de recursos para pagar as despesas. Há que se ressaltar que, nesse caso, cabe aos Estados (e ao Distrito Federal) o estabelecimento de normas especiais que instituam os valores do emolumentos e as possíveis regras de isenções.

O que se pode dizer sobre o assunto é as dificuldades de implantação da usucapião extrajudicial decorrem de diversos fatores como o conhecimento ainda limitado de uma legislação recente, a dificuldade de providenciar a documentação necessária, questões sociais que envolvem as despesas com emolumentos e também aspectos divergentes existentes na compreensão e aplicação da lei que ainda precisam ser melhor pacificados.

## 5 CONCLUSÃO

A usucapião foi criada para garantir um maior acesso, principalmente de pessoas de classes mais carentes ao direito de posse de imóveis, com maior celeridade da tramitação do processo e, também, permitindo o desafogamento da esfera judicial. Caracterizada por um grande número de processos e por longo tempo de espera por decisões.

A desjudicialização de determinados processos que não envolvem conflitos entre as partes vem para diminuir as demandas no sistema judicial, trazendo para as partes envolvidas uma resposta mais rápida e efetiva para o seu problema

Nesta perspectiva, a usucapião extrajudicial trata-se de uma legislação que vem para conseguir maior resolutividade em questões referentes à propriedade que não demandam lide, podendo ser resolvidas sem ocorrências de conflitos entre as partes. Tal processo foi regulamentado pelo NCPC, que acrescentou o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.017/73).

Trata-se de uma legislação importante no cenário brasileiro ainda caracterizado por muitos problemas relativos à propriedade, em que os direitos reais de propriedade dos imóveis não se encontram com quem realmente pagou por eles ou que lhe faz uso por um tempo relativamente longo. A resolução via cartório cria formas mais simplificadas de acesso à justiça.

O rito para a aquisição da usucapião via cartório de registros de imóveis consiste em constituir um advogado e, instruído por ata notarial, apresentar documentos como planta, memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e documentos comprobatórios do justo título ou da posse prolongada do imóvel.

Por sua vez, o oficial do cartório irá proceder com a ciência de todas as partes interessadas e, caso não haja manifestação e, uma vez constatada a ordem nas documentações apresentadas, o pedido de usucapião pode ser concedido.

Portanto, pode-se dizer que, uma vez comprovados os requisitos legais que são exigidos pela legislação para usucapião, não existindo indícios de fraude ou de modo de burla, cabe ao registrador analisar a situação concreta do caso e, com base no Provimento nº 65 do CNJ, reconhecer e atestar a usucapião na via extrajudicial.

Porém, pelas análises aqui realizadas pode-se dizer que a usucapião

extrajudicial ainda esbarra em algumas dificuldades para que seja efetivamente implementada no Brasil.

Pelo fato de ser uma legislação recente, ela esbarra em resistências, que vão desde a pouca formação dos registradores para conduzir o processo, até a dificuldade de comprovação da posse, o que é essencial para a continuidade e desenvolvimento regular do processo de aquisição do registro.

O estudo conclui que a falta de informação sobre o instituto da usucapião, tanto para os operadores de Direito, como para os interessados requerentes, além das dificuldades de comprovação da posse e problemas financeiros que impedem o pagamento de despesas com emolumentos são fatores determinantes para limitar um maior número de processos desenvolvidos na esfera extrajudicial.

Essas constatações possibilitaram comprovar a hipótese inicialmente realizada para a questão problema demonstrando sobre a necessidade de que exista uma maior divulgação sobre o rito processual da usucapião para que ele possa ser mais comumente adotado em situações de propriedade que não envolvam lide.

Embora ainda exista uma resistência na adoção da usucapião extrajudicial, os estudos apontam que este instituto encontra-se em ascensão e tende a ser mais adotado no futuro.

Exemplo disso, foram as alterações trazidas pela Lei 13.465/17, que considera como concordância tácita a não manifestação das partes interessadas no processo e substitui a notificação pessoal pela publicação de edital, em meio de comunicação de grande circulação, nos casos os quais os donos dos direitos reais sobre o imóvel não podem ser localizados.

Existem ainda doutrinadores que questionam a interpretação do silêncio como concordância ressaltando a ocorrência de judicialização futura sobre casos resolvidos na via extrajudicial. Para tais doutrinadores, o silêncio, no caso da usucapião extrajudicial pode ser interpretado como inércia dos titulares e a aquisição não pode ser delcarada em razão dessa inércia.

O que se pode dizer sobre o assunto é que, embora seja uma legislação importante para o contexto brasileiro, aspectos desta legislação como a interpretação do silêncio ainda precisam ser esclarecidos para a regular realização de procedimento administrativo através do oficial de registro local do imóvel.

Sugestiona-se, portanto, para trabalhos posteriores, que haja uma maior

pesquisa sobre o processo de interpretação do silêncio em casos de usucapião.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito Imobiliário**. 1. Ed. Rio de Janeiro: Campus, 2013. 212p.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13105 de 2015. Florianópolis: UFSC. Trabalho de Conclusão de Curso, Faculdade de Direito. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2015

ANOREG – ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Usucapião Extrajudicial** – Inafastabilidade da exigência de ata notarial. 2018. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/03/21/1a-vrpsp-duvida-usucapiao-extrajudicial-inafastabilidade-da-exigencia-de-ata-notarial/>

BARROSO JÚNIOR, Eriberto Gomes; HECKTHEUER, Pedro Abib. **A mediação como instrumento da desjudicialização e pacificação social**. Anais da V Semana Acadêmica de Direito da FCR. Maio/2016. Disponível em: <http://www.fcr.edu.br/ojs/index.php/anaissemanadedireito/article/view/47>

BLASKESI, E. **Usucapião extrajudicial da teoria e à prática**: difícil missão. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71460/usucapiao-extrajudicial-da-teoria-a-pratica-dificil-missao/3>. Acesso em 02 novembro de 2021.

BORGES, Antonio Moura. **Usucapião**. 3. Ed. Mato Grosso do sul: Editora Contemplar, 2013. 887p.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 17 jun. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 16 mai. 2021.

\_\_\_\_\_. **Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm).

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Direito das Coisas. 31ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

CANOVA, Jeferson Luciano. **A gratuidade dos serviços forenses prestados pelos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/de+Peso/16,A+gratuidade+dos+servicos+forenses+prestados+pelos+Cartorios+de+Notas>

GAVASSI, Douglas de Campos. **A desjudicialização da usucapião** - Aspectos Teóricos e Práticos. In Del Guercio Neto, Arthur- Del Guercio, Lucas Barelli et. Al. O direito Notarial e Registral em Artigos. Vol III, 1 ed. São Paulo: YK editora, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

KRAMBECK, Paula Giovana Ribeiro. **A usucapião extrajudicial diante do fenômeno da desjudicialização do direito brasileiro**. 2021. <https://jus.com.br/artigos/91913/a-usucapiao-extrajudicial-diante-do-fenomeno-da-desjudicializacao-do-direito-brasileiro/2>. Acesso em 3 nov. 2021.

LIMA, Leo Vinicius Pires. **Usucapião Extrajudicial**. In: C. Silveira Marchi, Eduardo et.al. Regularização Fundiária Urbana. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2019.

LOBO, Paulo. **Posse no Direito Brasileiro: para além do animus e do corpus**. São Paulo/SP: Genjurico, 2018. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2018/01/15/posse-para-alem-do-animus-e-do-corpus/> Acesso em 6 set. 2021.

MAKAREM, E. A. **A usucapião extrajudicial e a dificuldade de acesso dos hipossuficientes ao procedimento realizado nas serventias extrajudiciais do Estado do Amazonas**. 2019. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/open-pdf/phpCcGSo4.pdf/consult/phpCcGSo4.pdf>. Acesso em 02 nov. 2021.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Registro de Imóveis**. 1ª zona de Porto Alegre. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf> Acesso em 2 novembro de 2021.

ROSENVALD, N. **É correto validar o silêncio como anuência na usucapião extrajudicial?** 2018. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2018/03/21/%C3%A9-correto-validar-o-sil%C3%83o>. Acesso em 16 novembro de 2021.

RIBEIRO, B. G. S.; SOUSA, J. T.; DIAS, R. D.; DIAS, S. V. C. **A efetividade da usucapião extrajudicial diante da análise da Lei n. 13.465/2017**. 2019. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2019/06/26/artigo-a-efetividade-da-usucapiao-extrajudicial-diante-a-analise-da-lei-no-13-465-2017-por-bruno-goncalves-souza-ribeiro-joana-teodoro-de-souza-rodrigo-dantas-dias-sergio-victor-costa-d/> Acesso em 3 nov. 2021.

SOUZA, Artur César. Usucapião administrativa e a inconstitucionalidade da Lei 13.465/2017. ConJur. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-mar->

28/artur-cesar-souza-usucapiao-administrativa-lei-134652017. Acesso em: 20 mar. 2020.

TARTUCE, Flávio. **A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal.** Disponível em: <http://www.mp.ce.gov.br/orgaos/CAOCC/dir.Familia/artigos/Tartuce.PDF> Acesso em 2 nov. 2021.

THOMÉ, Claudia Fernanda Grun. **A usucapião extrajudicial: dificuldades na implementação e viabilidade prática no âmbito dos cartórios extrajudiciais de Três Passos e região.** Três Passos (RS), 2020. Tese (Monografia apresentada ao Curso em Direito). Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, 2020. Disponível em: <https://bibliodigital.unijui.edu.br:8443/xmlui/bitstream/handle/123456789/6890/CLAUDIA%20FERNANDA%20GRUN%20THOM%c3%89.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 15 mai. 2021.