

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS
CURSO DIREITO**

GRACIELE HOCHSCHEIDT

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: VIABILIDADE DO PROCEDIMENTO E
CONTRIBUIÇÃO PARA O ORDENAMENTO JURÍDICO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Santa Rosa
2017

GRACIELE HOCHSCHEIDT

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: VIABILIDADE DO PROCEDIMENTO E
CONTRIBUIÇÃO PARA O ORDENAMENTO JURÍDICO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades
Integradas Machado de Assis, como
requisito parcial para obtenção do Título de
Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Me. Bianca de Melo Hartfil

Santa Rosa
2017

GRACIELE HOCHSCHEIDT

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: VIABILIDADE DO PROCEDIMENTO E
CONTRIBUIÇÃO PARA O ORDENAMENTO JURÍDICO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades
Integradas Machado de Assis, como
requisito parcial para obtenção do Título
de Bacharel em Direito.

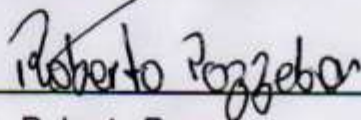
Banca Examinadora



Prof.^a Ms. Bianca de Melo Hartfil – Orientadora



Prof. Ms. Marcos Costa Salomão



Prof. Ms. Roberto Pozzebon

Santa Rosa, 05 de julho de 2017.

DEDICATÓRIA

Dedico o meu este trabalho para todos aqueles que fizeram o meu sonho real, me proporcionando forças para que eu não desistisse de seguir em busca daquilo que almejo para minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por esse sonho concretizado, por ser meu guia e meu socorro nas horas de angústia.

Aos meus pais, pelo amor, incentivo e apoio. Aos meus queridos irmãos, Gustavo, e em especial Gabriel, por todo apoio, confiança e incentivo depositados em mim, és meu exemplo.

Ao meu namorado Cláudio, por toda paciência, carinho e compreensão durante toda esta caminhada, és essencial em minha vida.

A Tabela de Notas de Alecrim/RS, Elenice Mazzardo, por compartilhar seus conhecimentos, me incentivar e apoiar, pela qual tenho profunda admiração e respeito.

A minha orientadora Me. Bianca de Melo Hartfil, pela paciência e incentivo, indispensável para a conclusão deste trabalho.

A todos os professores e funcionários da FEMA, por toda disposição e presteza, fundamental para minha formação.

A justiça não consiste em ser neutro entre o certo e o errado, mas em descobrir o certo e sustentá-lo, onde quer que ele se encontre, contra o errado.

Theodore Roosevelt

RESUMO

O tema desta monografia trata da Usucapião Extrajudicial, instituto inserido no Código de Processo Civil Brasileiro. Pretende-se como delimitação temática o estudo da Usucapião Extrajudicial, fundamentando-se na inovação trazida pelo Código de Processo Civil vigente, artigo 1.071, que acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos, (Lei nº 6.015/1973), a fim de compreender a viabilidade do procedimento, bem como sua contribuição para o desafogamento do Poder Judiciário Brasileiro. Assim, pergunta-se em que medida o instituto da Usucapião Extrajudicial, introduzido pelo Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015), poderá contribuir para a desjudicialização deste procedimento no Ordenamento Jurídico Brasileiro? Objetiva-se desta forma, analisar a viabilidade do procedimento da Usucapião Extrajudicial e em que medida essa inovação legislativa facilitará essa espécie de regularização imobiliária, com celeridade e segurança jurídica, vislumbrando por fim, o desafogamento do Poder Judiciário. Justifica-se a relevância do instituto da Usucapião inserida pelo Código de Processo Civil, com o fim de esclarecer o procedimento e sua contribuição para o Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o indivíduo que busca pelo serviço e para a sociedade em geral. Pretende-se, sob aspecto metodológico, realizar uma pesquisa de caráter teórico, bibliográfico e doutrinário, considerando a questão de tratamento de dados, com fins explicativos e qualitativos, com análise e interpretação dos dados, o método a ser utilizado é o dedutivo, que parte, neste caso, da doutrina e das leis. A estruturação se dará basicamente em 2 capítulos, onde no primeiro será tratado o tipo de aquisição imobiliária pela usucapião, a legislação aplicável e as modalidades do instituto e as espécies existentes; no segundo capítulo, será analisada a viabilidade do procedimento e a contribuição deste para a sua desjudicialização, e a legislação aplicável. Conclui-se, portanto, que embora a intenção do legislador no tocante ao procedimento inovador da usucapião extrajudicial seja de agilizar o procedimento, mantendo a segurança jurídica e conseqüentemente desobstruindo o Poder Judiciário, ainda há omissões e obscuridades na lei, em alguns aspectos fundamentais para que esse objetivo seja alcançado. Assim, acredita-se na possibilidade futuro de aprimoramento legislativo para suprir as lacunas existentes e aperfeiçoar a usucapião extrajudicial, no intuito de facilitar, realmente o procedimento e simplificar, de fato, essa forma de regularização de imobiliária extremamente relevante.

Palavras-chave: usucapião extrajudicial – importância – desjudicialização.

RESUMEN

El contenido de esta monografía se trata de la Usucapión Extrajudicial, que se encuentra instituido en el Código de Proceso Civil Brasileño. Se busca como delimitación temática el estudio de la Usucapión Extrajudicial, basandose en la innovación traída por el Código de Proceso Civil vigente, artículo 1.071, que agregó el artículo 216 a la Ley de Registros Públicos, (Ley nº 6.015 / 1973), a fin de comprender la viabilidad del procedimiento, así como su contribución al desafío del desahogamiento del Poder Judicial Brasileño. De esta manera, se cuestiona en qué medida el instituto de la Usucapión Extrajudicial, introducido por el Código de Proceso Civil Brasileño (Ley nº 13.105 / 2015), podrá contribuir para la desjudicialización de este procedimiento en el Ordenamiento Jurídico Brasileño? Se pretende, de esta forma, analizar la viabilidad del procedimiento de la Usucapión Extrajudicial y en qué medida esa innovación legislativa facilitará esa especie de regularización inmobiliaria, con celeridad y seguridad jurídica, vislumbrando por fin, el desafío del Poder Judicial. Se justifica la relevancia del instituto de la Usucapión insertada por el Código de Proceso Civil, con el fin de esclarecer el procedimiento y su contribución al Ordenamiento Jurídico Brasileño, para el individuo que busca por el servicio y para la sociedad en general. Se pretende, bajo el aspecto metodológico, realizar una investigación de carácter teórico, bibliográfico y doctrinal, considerando la cuestión del tratamiento de datos, con fines explicativos y cualitativos, con análisis e interpretación de los datos, el método a ser utilizado es el deductivo, En este caso, de la doctrina y de las leyes. La estructuración se dará básicamente en 2 capítulos, donde en el primero se tratará el tipo de adquisición inmobiliaria por la usucapión, la legislación aplicable y las modalidades del instituto y las especies existentes; En el segundo capítulo, se analizará la viabilidad del procedimiento y la contribución de éste a su desjudicialización, y la legislación aplicable. Se concluye, por tanto, que aunque la intención del legislador en cuanto al procedimiento innovador de la usucapión extrajudicial sea de agilizar el procedimiento, manteniendo la seguridad jurídica y consecuentemente desobstruyendo al Poder Judicial, todavía hay omisiones y obscuridades en la ley, en algunos aspectos fundamentales para Que ese objetivo sea alcanzado. Así, se cree en la posibilidad futura de perfeccionamiento legislativo para suplir las lagunas existentes y perfeccionar la usucapión extrajudicial, con el fin de facilitar, realmente el procedimiento y simplificar, de hecho, esa forma de regularización de inmobiliaria extremadamente relevante.

Palabras clave: usucapión extrajudicial - importancia - desjudicialización.

LISTA DE ABREVIACOES, SIGLAS E SIMBOLOS.

p. página

FEMA – Fundação Educacional Machado de Assis

 - Parágrafo

CF- Constituição Federal

n - Número

etc. – *Et cetera* - Entre outras coisas mais

XII- Século doze

a.c – antes de Cristo

RS – Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL PELA USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO	13
1.1 CARACTERIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS	17
1.2 MODALIDADES DE USUCAPIÃO E ESPÉCIES ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA	21
1.3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO ESPECIAL	25
2 A VIABILIDADE DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO CONTRIBUIÇÃO PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO DESTE INSTITUTO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	31
2.1 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	35
2.2 PRESSUPOSTOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL ..	38
2.3 CONTRIBUIÇÃO DO INSTITUTO PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO DO ORDENAMENTO JURÍDICO E DESAFOGAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO	43
CONCLUSÃO	49
REFERÊNCIAS	52

INTRODUÇÃO

Esta monografia trata da Usucapião Extrajudicial, instituto inserido no Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015). Pretende-se como delimitação temática o estudo da Usucapião Extrajudicial, fundamentando-se na inovação trazida pelo Código de Processo Civil vigente, artigo 1.071, que acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos, (Lei nº 6.015/1973), a fim de compreender a viabilidade do procedimento, bem como sua contribuição para o desafogamento do Poder Judiciário Brasileiro.

Assim, busca-se descobrir em medida o instituto da Usucapião Extrajudicial, introduzido pelo Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015), poderá contribuir para a desjudicialização deste procedimento no Ordenamento Jurídico Brasileiro. E analisar a viabilidade do procedimento da Usucapião Extrajudicial, bem como em que medida essa inovação legislativa facilitará essa espécie de regularização imobiliária, com celeridade e segurança jurídica, vislumbrando por fim, o desafogamento do Poder Judiciário.

Objetiva-se estudar a Usucapião e suas modalidades, como forma de aquisição de propriedade imóvel no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Analisar a viabilidade do procedimento da Usucapião Extrajudicial no intuito de verificar a contribuição deste instituto para a desjudicialização do Ordenamento Jurídico Brasileiro e conseqüentemente o desafogamento do Poder Judiciário.

A relevância do instituto da Usucapião inserida pelo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), com o fim de esclarecer o procedimento e sua contribuição para o Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o indivíduo que busca pelo serviço e para a sociedade em geral.

Desta forma, destaca-se a importância da pesquisa, não apenas no prisma dos particulares que utilizam do serviço, mas de toda sociedade, de forma a esclarecer as várias formas da Usucapião existentes na legislação e uma pesquisa da eficácia do procedimento desta no meio extrajudicial, buscando na legislação vigente agregar conhecimentos aos pares acadêmicos, para a instituição/FEMA; e de forma geral para toda a comunidade, a fim de que estes tenham conhecimento da procedimentabilidade

do instituto da Usucapião Extrajudicial, bem como a sua contribuição para o Ordenamento Jurídico.

Destacando que a viabilidade do estudo acontece pelo fato de os dados gerados serem acessíveis e mensuráveis, permitindo uma análise com intuito explicativo com adequação as normas e leis vigentes em nosso ordenamento jurídico. Logo a pesquisa é coerente, porque se trata de um tema de relevada importância para a sociedade, uma vez que visa garantir segurança jurídica, celeridade e eficiência ao processo da Usucapião, com o intuito de reduzir a demanda desta espécie de procedimento na esfera judicial.

A contribuição esperada é o esclarecimento do procedimento do instituto da Usucapião Extrajudicial, assim como a efetividade e a contribuição do mesmo para a sociedade e para o Sistema Judiciário Brasileiro.

A pesquisa do presente projeto monográfico caracteriza-se pelo objetivo de estudar a Usucapião Extrajudicial, fundamentando-se na inovação trazida pelo Código de Processo Civil, a fim de compreender a viabilidade do procedimento, bem como sua contribuição na celeridade do procedimento bem como sua para o desafogamento do Poder Judiciário Brasileiro.

Pretende-se, sob aspecto metodológico, realizar uma pesquisa de caráter teórico, bibliográfico e doutrinário, considerando a questão de tratamento de dados, com fins explicativos e qualitativos, visando buscar o primor das informações, de modo a abordar de forma conveniente a análise, envolvendo a situação problematizada com base na doutrina.

Para operacionalizar os procedimentos técnicos, neste estudo, utilizar-se-á a documentação indireta em suas duas variações, pesquisa documental, em arquivos públicos ou particulares, bibliografias livros, artigos científicos, impressa, escrita, entre outros.

Para a análise e interpretação dos dados, o método de abordagem a ser utilizado, com intuito de pesquisar o fomento social e jurídico proposto, é dedutivo, que parte, neste caso, da doutrina e das leis para predizer a particularização da ocorrência por conexão descendente, neste viés, o método histórico fará parte dos procedimentos secundários, pelo fato de ser importante realizar a retrospectiva.

Inicialmente, o primeiro capítulo tratará de uma abordagem acerca do instituto da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, abarcando um contexto histórico, bem como todas as modalidades previstas do referido instituto, também os requisitos

essências à sua existência e funcionalidade. No segundo capítulo será analisada a viabilidade de tal instituto na via extrajudicial, fazendo uma análise dos requisitos necessário, meios de prova, e, enfim, às formas de promove-lo para que reste claro quais as maneiras de obtenção de título de propriedade imobiliária através do instituto da usucapião.

1 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL PELA USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO

A propriedade é acompanhada de diversas teorias, estas relacionadas ao próprio conceito, algumas são tidas a partir de definições do constante nos Códigos Civis, como o francês, onde prevalecia a autonomia integral da propriedade, ou seja, o direito de usar, gozar e dispor do bem de maneira absoluta. Todavia, a propriedade é um direito complexo, pois é assegurado ao proprietário o benefício de dispô-la da maneira que convir, usando, abandonando, alienado ou destruindo (RIZZARDO, 2009).

Desta maneira, pode-se dizer que a propriedade é revestida de um caráter absoluto, oponível contra todos, e impõe a estes o dever de respeitá-la. É assim advém o direito de o titular de desfrutá-la, mesmo passível de algumas limitações, pois de acordo com Arnaldo Rizzardo, há uma restrições dos próprios direitos

[...] autoriza-se o proprietário a usar, gozar, dispor de seus bens desde que não contrariada a função social da propriedade. Estende-se esta nova ordem à posse, combinando-se o art. 1.196 do Código (art. 485 do Código de 1916) com os dispositivos constitucionais. Para se ter de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, é imprescindível que não descumpra a posse sua função social. (RIZZARDO, 2009, p. 171).

Assim, pode-se dizer que a Usucapião é considerada como a aquisição do domínio da propriedade pelo decurso do tempo de posse, desde que respeitados os dispositivos legais, cujo objetivo é acabar com a incerteza da propriedade assegurando a paz social pelo reconhecimento desta em relação àquela pessoa que de longa data é o seu possuidor. Sendo assim, uma forma de garantir o pleno ordenamento das funções sociais, além de garantir o bem-estar de seus habitantes e regular todas as espécies contidas em nosso ordenamento. Neste sentido discursa Carlos Roberto Gonçalves

[...] a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixado ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta

ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse, mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desse que não foram postos em juízo num determinado prazo. (GONÇALVES, 2009, p. 236 e 237).

Um dos fundamentos desta forma de aquisição de propriedade funda-se no elemento de garantia de estabilidade e segurança da respectiva propriedade, fixando um prazo, e para além deste não se pode mais levantar dúvidas ou contestações a respeito, nem sanar a ausência de o possuidor deter título, assim como os vícios inerentes do referido título que esse possuidor possa ter (DINIZ, 2008).

Já era reconhecido o instituto desde o direito romano, que considera-a como modo aquisitivo do domínio da propriedade em que configura como elemento essencial o tempo. Vez que a própria etimologia da propriedade da palavra aponta para isso, quando capio significa “tomar” e usu quer dizer “pelo uso”. Contudo, “tomar pelo uso” não concretiza-se por isoladamente, é interessante que se seja acrescentado neste elemento o fato temporal (DINIZ, 2008).

Denota-se que desde as antigas civilizações, sempre foi reconhecido o direito à titularidade da posse por consequência da ocupação prolongada de um bem. Desta forma, para alguns a justificativa da usucapião fundamenta-se sob uma visão subjetiva, tornando-se a negligência do proprietário, no tocante à posse o bem, a supressão do direito para com o mesmo, ou ainda a renúncia quanto ao domínio. Vez que outros fundamentam com argumentos objetivos, como a importância da função socioeconômica da propriedade (RIZZARDO, 2009).

Em relação as correntes subjetivas e objetivas, a usucapião proporciona um favorecimento do possuidor em detrimento ao proprietário, pode-se distingui-las pela seguinte questão, a subjetiva procura fundamentar a usucapião como sendo esta uma renúncia por parte do proprietário pelo não exercício de seu direito sobre o bem, desta maneira pressupõe-se que se o dono abandonar o imóvel é porque não tem mais interesse quanto ao mesmo.

Em sentido oposto, vem a corrente objetiva, que defende e fundamenta a aquisição da propriedade pela usucapião com base na utilidade social. Contudo, seria de grande préstimo que houvesse uma mescla entre as teorias, e que esta fossem fundidas em uma só a qual defendesse aos dois preceitos, quais sejam, o interesse e utilidade social conjuntamente com o abandono da propriedade (ZACARIAS, 2016).

Foi adotado pelo direito positivo brasileiro, um sistema que exige a junção do título com a transcrição imobiliária, a qual ocorre com o registro do bem junto ao Registro de Imóveis competente. Não bastando apenas um simples contrato entre as partes da relação jurídica. Neste sentido, Arnaldo Rizzardo discorre que

[...] A propriedade deriva não simplesmente do negócio jurídico que se identifica com o título translativo. É necessário o título ou o consenso, sem o qual não se chega ao modo de adquirir. Inviável admitir-se a propriedade sem negócio, ou a combinação de vontades que determinou o contrato. A escritura pública é que vai ordenar o registro. (RIZZARDO, 2009, p. 246).

E desta maneira, usucapião é um instituto jurídico dos mais antigos e trata-se de um dos modos de aquisição originária da propriedade, móvel ou imóvel. Sua origem, remonta ao período do direito arcaico romano, mais especificamente à Lei das XII Tábuas (449-450 a.C.). Percebe-se uma “[.] divergência doutrinária entre a conceituação do instituto, a qual se instala desde a etimologia da expressão usucapião indo até a natureza jurídica do instituto.” (VÍCOLA, 2011, p.99).

Mesmo não havendo uma harmonia quanto ao entendimento doutrinário da usucapião pelo seu modo de aquisição de propriedade, para Maria Helena Diniz, é importante salientar que

A usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião. (DINIZ, 2008, p. 155).

Neste sentido, existem também diversos preceitos para caracterizar a obtenção da propriedade imóvel, tratam-se das formas de aquisição, e diferenciam-se entre originária ou derivada. A primeira delas se configura por não haver transmissão de um sujeito a outro, como acontece na acessão e na usucapião. A pessoa simplesmente faz sua a coisa, sem que haja algum tipo de transmissão por alguém, vezes por a coisa nunca ter sido de outrem.

Já na segunda forma, derivada, caracteriza-se por existir uma relação negociável entre os sujeitos, proprietário e adquirente, e nas palavras do autor Gonçalves, “há uma transmissão do domínio em razão da manifestação da vontade, como no registro do título translativo e na tradição.” (GONÇALVES, 2009, p.233).

Assim a aquisição originária é a quando o patrimônio se incorpora ao do adquirente livre de censura ou defeitos.

Ao passo que a derivada é transmitida dentro limitações, comprovações e legitimidade dos direitos do antecedente. Nesta forma, a aquisição derivada ocorre quando houver transmissão de domínio, que pode ser causado por ato de causa morte, no caso de herança, ou ainda inter vivos, no caso negócio jurídico, sempre seguido de registro.

E, desta maneira destaca-se as divergências entre autores em relação a inclusão da usucapião nos modos de aquisição ordinária, vez que esta trata de bens imóveis que não estavam em propriedade de outro indivíduo, surgindo o domínio pela primeira vez. “Para eles, somente a ocupação seria modo originário de aquisição, parecendo mais adequado simplesmente considerar configurado tal modo sempre que não houver relação casual entre a propriedade adquirida e a situação jurídica anterior da coisa”. (GONÇALVES, 2009, p.233-234). Abarcando desta forma a aquisição natural e a usucapião.

Desta forma, ainda caracterizando os meios de transmissão pode-se destacara as formas a título singular ou universal. A título singular, nas palavras de Maria Helena Diniz “[...] é quando o novo titular assume a condição jurídica do antecessor, sem contudo, se sub-rogar na totalidade de seus direitos, pois a aquisição tem por objetivo coisas individualizadas”. (DINIZ, 2008, p.129). Já na aquisição a título universal, o novo proprietário, assume todos os direitos e obrigações do antigo dono.

Assim, uma visão direta, entre sucessor e antecessor, Diniz nos coloca uma forma simples sobre a influência causada por esta situação no contexto pratico

Se a propriedade foi adquirida originariamente, incorpora-se no patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude, da forma que ele quiser. Se adquirida por modo derivado é transmitida com os mesmos caracteres ou restrições que tinha nas mãos do antecessor, de maneira que se a propriedade era resolúvel o adquirente não pode tê-la plena. Se sobre o bem recair uma servidão, o comprador não pode desprezar este ônus real. (DINIZ, 2008, p.129).

Ao passo que se a propriedade for adquirida de forma originária, não será preciso comprovar a legitimidade do direito da pessoa que o antecedeu, que é o que se deve provar se o bem for adquirido no modo derivado.

Pode-se dizer que a usucapião é reconhecida como um modo de aquisição de propriedade mediante a posse qualificada pelo prazo que é determinado em lei. Esta

aquisição já é admitida desde o direito romano. A influência do elemento tempo diferencia a usucapião como prescrição aquisitiva e prescrição extintiva.

Desta forma, a prescrição aquisitiva se caracteriza pelo modo aquisitivo da propriedade e de outros direitos reais pela atividade continuada, servindo de exemplos as servidões e o usufruto, pela posse prolongada, respeitando determinados quesitos impostos pela lei. Já a extintiva, trata da perda da deliberação, pretensão e da sua capacidade defensiva, pelo desuso durante um lapso temporal (GONÇALVES, 2009).

Nessa ótica, mesmo tendo a propriedade caráter perpétuo, tal efeito não deverá perdurar se o proprietário não manifestar a sua vontade em manter o domínio, com o exercício permanentemente de uma atividade sobre o bem imóvel. Não o fazendo por um período prolongado de tempo (que varia conforme o caso), será esta passividade considerada uma abdicação ao seu direito sobre este bem.

Quando trata-se da sua caracterização, como será abordado em seguida, por tratar-se de uma forma de aquisição e legalização de propriedade, existe uma necessidade para o seu reconhecimento, basicamente dois elementos, que são: a posse e o tempo. Aprecia-se este instituto como uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou ainda como outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, como se proprietário, sem oposição e no decurso do prazo estipulado no Código Civil.

1.1 CARACTERIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

Percebe-se que um dos elementos essencial da usucapião é a posse, contudo não é qualquer posse que gera direito à obtenção da usucapião. A posse da usucapião caracteriza-se por ser mansa, pacífica, contínua, sem qualquer contestação por parte do proprietário do imóvel, no prazo estipulado na lei. Assim, a posse não pode ter intervalos, vícios, defeitos, nem qualquer forma de contestação. Podem ser objetos de usucapião quaisquer bens, restringindo-se os públicos e os que não se encontram em comércio.

Cabe destacar que a usucapião dentro de seu contexto, fundamenta-se com base em alguns princípios e dentro deles destaca-se o da utilidade social que, de acordo com o entendimento de Benedito Silvério Ribeiro

O fundamento da usucapião está assentado, assim no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto segundo consagra doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, liberando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos. (RIBEIRO, 2012, p.171).

Pode ser considerada como uma forma de aquisição prescrita na Lei, na qual o legislador permite que uma determinada situação de fato que se prolongou por um intervalo de tempo, previsto na legislação, transforme-se em um direito. De acordo com o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira

[...] usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (PEREIRA, 2004, p. 138).

Importante salientar que os bens públicos excluem-se da usucapião, e de forma ampla, podem ser caracterizados como públicos os que pertencem à União, aos Estados e aos Municípios, e de acordo com o artigo 98 do Código Civil Brasileiro, são considerados também públicos os bens de domínio nacional que pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno, e quanto aos demais, não importa o dono, são particulares. Neste sentido pondera Arnaldo Rizzardo

[...] Nestes bens incluem-se os de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças, os de uso especial, assim abrangidos os edifícios ou terrenos aplicados a serviços ou estabelecimentos da administração federal, estadual, territorial, ou municipal, inclusive os de suas autarquias; os dominicais, isto é os que constituem o patrimônio da União, dos Estados ou dos Municípios (pessoas jurídicas de direito público), como objeto de direito pessoal ou real de cada uma dessas entidades. (RIZZARDO, 2009, p. 249).

Excluídos os bens públicos e os que não se encontrem em comércio (em consonância com o art. 69 do Código Civil Brasileiro de 1916, são aqueles insuscetíveis a apropriação, e os legalmente inalienáveis, como exemplo as terras dos índios, art. 231, § 4º, Constituição Federal) todos os demais podem ser usucapidos, atendo os requisitos legais para tanto. Embora o Código Civil atual é omissivo quanto a

isso, efetivamente a todos os bens que a lei estabelece a inalienabilidade, consequentemente abstém-se do comércio.

Cabe ressaltar que anteriormente ao Código Civil de 1916, os bens públicos de uso comum eram imprescritíveis, vez que os dominicais e os de uso especial, se atingissem um lapso temporal de quarenta anos ou mais, poderiam ser usucapidos.

Entretanto, o Código de 1916 acabou com essa possibilidade em seu art. 67, que dispõe que os bens públicos, comuns, de uso especial ou dominicais não podem ser adquiridos por meio da usucapião. Também se incluem nesta impossibilidade, incluem-se as terras devolutas, sem destinação pelo Poder Público e que em nenhum momento integraram o patrimônio de um particular, ainda que estejam irregularmente sob sua posse (RIZZARDO, 2009).

É relevante que se esclareça que a posse caracterizada na usucapião seja ininterrupta ao longo de todo o período necessário à aquisição da propriedade. E assim esclarece Fábio Ulhoa Coelho que

A posse, para gerar a usucapião, não pode ter sofrido a menor descontinuidade, ainda que brevíssimo o interregno entremeado. Se o possuidor, por sua vontade, deixa o imóvel por algum tempo, em princípio perderá o direito de o adquirir contando o prazo anteriormente transcorrido. Vindo a possuí-lo novamente, recomeça a correr o lapso temporal. Somente se tiver negociado a transferência da posse para alguém e depois voltar a adquiri-la (do antigo adquirente ou de um sucessor negocial dele), a descontinuidade não se configura, em vista da admissão da soma dos prazos de posses sucessivas. (COELHO, 2012, p.196).

Ainda, neste sentido, Fábio Ulhoa Coelho frisa que, se o possuidor abandonar o imóvel, mesmo sendo esta uma interrupção contra a sua vontade, também fica desfigurada a posse geradora de usucapião, ainda que venha a retomá-la depois. A desfiguração não é só pelo simples fato da descontinuidade, mas em razão do outro elemento indispensável à caracterização da posse da usucapião: a inexistência de oposição (COELHO, 2012). Desta forma, se o possuidor perdeu a posse contra sua vontade, esta não era pacífica, e desta forma a posse contestada não dá ensejo a usucapião.

Outro elemento da usucapião é o tempo, pois para que se converta em propriedade, a posse deve durar pelo prazo estipulado nas leis que a disciplinam. Neste sentido, tem-se que para qualquer modalidade de usucapião, é necessário a posse contínua, ininterrupta pelo tempo exigido.

No que tange à natureza jurídica da usucapião, faz-se menção à duas correntes: objetiva, e subjetiva, sendo a primeira aquela que funda na presunção de renúncia do direito de propriedade de um sujeito diante de sua inércia e passividade, e a segunda, a que se baseia na utilidade social que consiste em dar estabilidade e segurança à propriedade.

Dessa forma, observa-se que o principal objetivo da usucapião, por meio de seu processamento, é o de estabelecer título para o usucapiente, o que será aplicado à todos, perante toda a sociedade, consolidando-se o bem desta forma na pessoa do usucapiente, neste sentido Sílvia de Salvo Venosa elucida

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. (VENOSA, 2003, p.198).

Os princípios da usucapião brasileira são norteados pelos conceitos Justinianos, que sustentam-se concomitantemente no modo de extinção e de aquisição da coisa (VENOSA, 2003). Com a extinção fica evidente que o sujeito que perde a propriedade dela se desencarregou com o passar do tempo, e por consequência a prescrição extintiva elimina o exercício que tem o titular sobre o determinado bem, acabando com o direito pela extinção da legal. Já a aquisição dá-se pela acomodação de um sujeito sobre a coisa que deriva da posse prolongada.

Essa prescrição aquisitiva, gera um direito em favor de um novo dono e, por consequência encerra a ação, que defende o direito do antigo titular do bem. Neste sentido, Benedito Silvério Ribeiro leciona que

Se diz que a usucapião é a prescrição aquisitiva. Nesses dois elementos, portanto, a posse da coisa por quem não é proprietário e a sua duração, reside o fundamento da usucapião, pois, aliados esses dois elementos, surge legalmente a aquisição, transformando-se de mero estado de fato num estado de direito: a propriedade. (RIBEIRO, 2006, p.155).

E por esta razão, os juristas medievais descreveram uma teoria que se resumia na prescrição como maneira de aquisição e perda do direito de propriedade sobre uma coisa ou de um direito adquirido pelo exercício do tempo. E desta forma, para Maria Helena Diniz, essa doutrina

[...] tomou corpo e foi seguida pelo Código Civil francês, que adotou esse critério monista, regulando a prescrição e a usucapião sob forma unitária, distinguindo um instituto de outro apenas para denominar o primeiro prescrição extintiva e o segundo prescrição aquisitiva. (DINIZ, 2008, p. 153).

As modalidades previstas em nosso Código Civil são quatro, extraordinária ordinária, a urbana e a especial rural, como veremos em seguida (DINIZ, 2008). Pode-se perceber, desta maneira que existem em todas as espécies de usucapião três elementos em comum, que se referem à posse, são eles: continuidade, inexistência de oposição e a intenção de dono pelo possuidor. Tais elementos, se aliados aos requisitos próprios de cada espécie caracterizam a posse que oportuniza à aquisição do imóvel por usucapião.

1.2 MODALIDADES DE USUCAPIÃO E ESPÉCIES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

É possível afirmar que a propriedade, segundo o Código Civil de 2002, é voltada para o seu sentido social, assim como o fez a Constituição Federal de 1988, vez que a usucapião constitui meio eficaz e hábil para proporcionar a maior dinâmica do uso da terra, concedendo moradia aos usucapiantes. Também há de se ressaltar que o lapso temporal foi diminuído em relação ao exigido no anterior Código Civil de 1916.

Os bens objetos da Usucapião podem ser móveis ou imóveis, sendo o último mais usado pelo direito brasileiro. Sob a ótica de Gonçalves, existem no ordenamento jurídico brasileiro, a divisão da usucapião em três espécies: ordinária, extraordinária e a especial, esta última dividida em rural e urbana, e ainda como modalidade especial, a usucapião indígena, a qual se encontra no Estatuto do Índio (Lei nº 6.011/73) (GONÇALVES, 2009).

Neste sentido, a usucapião extraordinária é a aquisição da propriedade pelo prolongado exercício da posse do bem, ou seja, não se faz necessário justo título ou boa fé e ainda sem necessidade de ser provado pelo requerente. Apenas um requisito deve ser observado pelo autor, sendo este a posse, de forma qualificada, com ânimo de dono, mansa, pacífica, ininterrupta e continua. Sendo desta maneira consagrada pelo Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.238 que prescreve

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. (BRASIL, 2002).

Contudo, se o possuidor do bem estabelecer neste imóvel sua moradia habitual, ou realizar obras e serviços com caráter produtivo, este tempo será reduzido para dez anos, como relata o parágrafo único do mencionado artigo (RIZZARDO, 2009).

Assim, a referida forma de usucapião é conhecida como prescrição de longo prazo, ou quinquenária. E para tanto se faz necessário que estejam presentes seus requisitos essenciais, que são, a posse com intuito de dono, tempo necessário para sua configuração e objeto hábil, para que se possa obter a propriedade do imóvel por meio da usucapião. Desta forma, observa-se que há a dispensa de justo título e da boa-fé. São portanto os requisitos para a usucapião extraordinária

[...] a) a posse pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini; b) o decurso do prazo de 15 anos (RT, 556:105) ou de 10 anos, se o possuidor estabeleceu no imóvel sua moradia habitual ou nela efetuou obras ou serviços de caráter produtivo, aumentando sua utilidade. Considera-se o efetivo uso do bem de raiz possuído como fonte de moradia e fonte de produção (posse-trabalho) para fins de redução do prazo para a usucapião; c) a presunção juris et de jure de boa-fé e justo título, que não só dispensam a exibição deste documento, como também proíbem que se demonstre a sua inexistência [...]; d) a sentença judicial declaratória da aquisição do domínio por usucapião, que constituirá o título que deverá ser levado ao registro imobiliário, para registro. (DINIZ, 2008, p. 164-165).

Cabe destacar que o justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não existir nenhum vício que impeça tal transmissão e a boa-fé ocorre quando o possuidor não tem conhecimento de que a coisa é viciada, ou seja, possui obstáculo que impede a sua aquisição, devendo a mesma existir desde o começo da posse até o fim do decurso do prazo prescricional aquisitivo.

O artigo 1.244 do Código Civil Brasileiro dispõe que as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião, e dessa forma esta não ocorrerá. Cabe ainda destacar as causas impeditivas ou suspensivas, da usucapião de bens, de acordo com os artigos 197, 198 e 199 do Código Civil Brasileiro são:

Art. 197. Não corre a prescrição:
I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I - pendendo condição suspensiva;

II - não estando vencido o prazo;

III - pendendo ação de evicção. (BRASIL, 2002).

Pode-se dizer que a modalidade de usucapião extraordinária consolida-se em duas situações, quais sejam, a atividade do possuidor e a passividade de terceiros, diante da atuação individual. Assim se essas duas atitudes perdurarem de forma contínua e pacífica pelo período de quinze anos, ou dez anos, ininterruptos, consuma-se o usucapião. E assim consumado tal fato, qualquer oposição posterior será inútil.

Além disso, o artigo 1.243 do Código Civil de 2002 estabelece que “o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (artigo 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do artigo 1.242, com justo título e boa-fé”. Nos dizeres de Arnaldo Rizzardo “[...] significa a acessão de tempo a junção do lapso temporal, durante o qual alguém exerceu a posse, ao período de posse exercido pelo seu antecessor, o que se dá a título universal ou singular”. (RIZZARDO, 2009, p. 255).

Sendo assim, como sucessor universal tem-se o posseiro (herdeiro) que substitui o antecessor na totalidade dos bens pertencentes ao patrimônio do de cujus. De acordo com o disposto no artigo 1.784 do Código Civil de 2002, “aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários”, (BRASIL, 2002) assim, tem-se que esta posse será transmitida com todos os vícios que lhes são inerentes.

Como consequência, fazendo-se uma análise do artigo 1.206 do Código Civil de 2002 “A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres”, (BRASIL, 2002) tem-se que na hipótese de o falecido ter exercido a posse com má-fé ou sem ânimo de dono, será irrelevante a posse do herdeiro, mesmo que de boa-fé ou com o ânimo de dono.

Assim, diferentemente da extraordinária, a usucapião ordinária caracteriza-se pela obrigação de se dispor de justo título, e ainda da boa-fé. Ainda, os prazos são reduzidos para 10 anos, conforme o artigo 1.242 do Código Civil, ou com redução

desse tempo para 5 anos se a aquisição ter sido feita de forma onerosa, ou tiver sido realizado no local obras para moradia do requerente ou algum investimento de caráter social e econômico, conforme disserta o parágrafo primeiro do artigo 1.242 do Código Civil.

Simplifica-se a usucapião ordinária, desta forma pelos seguintes requisitos: 10 anos de posse, mansa, pacífica e contínua, com intensão de dono, juntamente com justo título e boa-fé. Desta forma pode se verificar a sua base na redação do artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002).

Não podendo abster-se dos seus pressupostos, quais sejam, posse mansa, pacífica e exercida com a intensão de dono; o prazo de 10 para 5 anos, se o bem houver sido adquirido onerosamente e cujo registro tenha sido cancelado, desde que tenha sido feita a sua moradia e ocupação com interesse social ou econômico; justo título formalizado e registrado, demonstrando a existência de um negócio jurídico (escritura pública, formal de partilha, contrato de compra e venda, doação, beneficiário em testamento etc.).

Esse interesse social, do qual a lei aproveita-se para beneficiar pela absolvição aquele que durante anos de trabalho, de atividade e de esforço, pagou o necessário por um direito que nunca fora reclamado. E desta forma permite o legislador que uma determinada situação de fato, que sem haver contestação, se prolongou por um intervalo suficiente, este previsto em lei, se torne uma situação jurídica, atribuindo-se desta maneira, juridicidade a esta situação fática que se promoveu com o passar dos anos.

Ainda, a sentença judicial que lhe declare a aquisição do domínio, mesmo tendo o usucapiente título preexistente, com intuito de apagar qualquer dúvidas (DINIZ, 2009). Neste sentido, Maria Helena Diniz postula acerca de justo título

Comporta apreender o significado da palavra 'justo', o que é elementar, traduzindo-se em ato conforme a justiça, a equidade, a razão, ou seja em ato imparcial, reto, exato, legítimo. Opõe-se à tradição de uma propriedade

mediante contrato injusto, injurídico, falho e fraudulento. Jamais a etimologia do termo exige a realização do registro do título, ou a celebração de um negócio perfeito em sua aparência externa. (DINIZ, 2009, p. 279).

Desta forma, entende-se que uma das condições da ação do usucapião é a legitimidade ativa, podendo somente ingressar no polo ativo aquele que de fato exerceu a posse. Ainda assim, o pedido é considerado juridicamente possível, pois foram atendidos todos os requisitos expostos na lei e o interesse de agir configura-se diante da necessidade da posse constituir no domínio daquele que adquiriu o imóvel observando a prescrição aquisitiva.

Além destas, é prevista também em nosso ordenamento jurídico a usucapião especial, como tratar-se-á em seguida, também conhecida como constitucional, por ser incorporada na Constituição Federal Brasileira, trazendo desta maneira, inovações para a legislação, e conseqüentemente benefícios ao cidadão que procura regularizar sua moradia com intuito de garantir a propriedade do bem.

1.3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO ESPECIAL

A usucapião especial, conhecida também como pró-moradia, é a que mais se difere, pois abrange peculiaridades que justificam a sua denominação. Assim, é possível encontra-la no artigo 183 da Constituição Federal brasileira que dispõe o seguinte “Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.” (BRASIL, 1998).

Importante destacar, que esta modalidade de usucapião tem caráter eminentemente social, pois visa atender a política urbana, e segundo Diniz

[...] também chamada pró-moradia, pro habitazione, ou habitacional, e, ante o fato de que o solo urbano não deve ficar sem aproveitamento adequado, reconhecem, a quem o utilizar, desde que não seja imóvel público e que tenha a dimensão de até 250 m², mesmo não sendo seu, a possibilidade de adquirir-lhe o domínio, se não for proprietário de outro imóvel urbano ou rural e se tiver exercido sua posse, ininterruptamente, por 5 anos, sem oposição, destinando-o para a sua moradia ou de sua família. (DINIZ, 2009, p. 167).

Desta mesma maneira, dispõe o artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro. Essa forma de usucapião é considerada uma nova modalidade no ordenamento jurídico pátrio, distinguindo-se das demais modalidades presentes no direito brasileiro.

A modalidade de usucapião especial urbana, não exige como elemento essencial o justo título e a boa-fé, e assim ela se assemelha à usucapião extraordinária. No entanto, a norma constitucional, seguida pelo Código Civil de 2002, criou outros elementos essenciais para esta modalidade de usucapião, fato que a distingue, da usucapião extraordinária.

São estes elementos: sua incidência se dá apenas em área urbana; a área que está sendo usucapida se limita ao máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados; é exigido que o usucapiente utilize a área urbana para sua moradia ou de seus familiares; e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Acerca disto esclarece Gonçalves que

Em princípio, não é possível ao usucapiente, que exercer posse sobre área urbana com metragem superior, pretender usucapir área igual ou menor que a de duzentos e cinquenta metros quadrados, situada dentro de área maior, fundando sua pretensão no art. 183 da Constituição Federal. O proprietário poderia ser surpreendido pela repentina redução da pretensão uma vez que a usucapião de toda a área possuída só se consumaria em prazo maior. Poderia ele, por essa razão, ter deixado a adoção de providências visando à recuperação de seu imóvel para ocasião mais oportuna, dentro daquele prazo maior. (GONÇALVES, 2009, p. 244).

Além destes, os demais requisitos são o ânimo de dono, a posse contínua e sem oposição. Nesta modalidade de usucapião, não é admissível a acessão ou junção de posses em favor do sucessor singular (substituindo o titular), porquanto que haja exigência de que a posse seja pessoal e com o intuito de moradia, desde o início do lapso temporal. A prescrição aquisitiva válida será também única, ou seja, aquele que tornar-se proprietário de bem imóvel após sentença decretada mediante esta modalidade de usucapião, não poderá se valer deste instituto por mais de uma vez, mesmo que a localidade seja diversa.

Nessa ótica, cabe ainda destacar que se o imóvel for rural, aplica-se a este a usucapião especial rural, também conhecida como pro labore ou agrária, é uma modalidade não pode ser adquirida caso o usucapiente possua outro imóvel urbano ou rural. Assim, seus requisitos essenciais consistem em, ânimo de dono, lapso temporal, posse ininterrupta com obrigatoriedade de moradia na área rural passível

de ser usucapida e o dever de torná-la produtiva por seu trabalho ou de sua família, sem oposição. Preceitua a Lei nº 6.969/1981 em seu artigo 1º que

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis. (BRASIL, 1981).

E, ainda, nesse sentido, o artigo 1.239 do Código Civil de 2002 disciplina que “Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.” (BRASIL, 2002).

Constata-se que o objetivo da usucapião especial rural não é apenas a posse, mas a fixação do homem no campo com o intuito de tornar a propriedade produtiva, devendo neste local morar e trabalhar, garantindo assim não apenas a função social da propriedade, mas principalmente tirando daí seu sustento e de sua família. Contudo, esta modalidade não exige que haja justo título, nem tão pouco boa-fé. E para tanto, é pertinente o que frisa Carlos Roberto Gonçalves

A usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela a sua morada e de sua família. Tais requisitos impedem que a pessoa jurídica requeira usucapião com base no dispositivo legal em apreço porque ela não tem família nem morada. Tal modalidade não exige, todavia, justo título nem boa-fé. (GONÇALVES, 2009, p. 241).

Ainda, para Maria Helena Diniz, (DINIZ, 2007) citando Silvio Rodrigues e Juarez de Freitas constata que segundo a alínea “f” do artigo 1.239 do Código Civil de 2002, é proibida a usucapião de terras públicas, mesmo que abandonadas e improdutivas, todavia, no nosso ordenamento jurídico há a possibilidade de se usucapir terras devolutas, ou seja, públicas sem destinação, conforme o disposto no artigo 188 da Constituição Federal de 1988, para dar-se continuidade na exploração econômica da terra.

No entanto a doutrina e a jurisprudência brasileira não permitem a soma ou adição da posse em tal modalidade, não podendo assim o possuidor acrescentar a sua posse a de seus antecessores, pois teriam que constar as modalidades das posses acrescidas, o que não seria viável ocorrer. Assim como cita Carlos Roberto Gonçalves

[...] Não pode assim, o possuidor acrescentar à sua posse a do seus antecessores, uma vez que teriam que estar presentes as mesmas qualidades das posses adicionadas, o que seria difícil ocorrer, visto que há requisitos personalíssimos incompatíveis com a aludida soma, como produtividade do trabalho do possuidor ou de sua família e morada no local. É afastada até mesmo a hipótese de adicionamento quando o sucessor a título singular faz parte da família e passa a trabalhar a terra e a produzir, nela residindo. (GONÇALVES, 2009, p. 242).

Constata-se desta maneira, levando em consideração que os requisitos são personalíssimos e para tanto incompatível a referida soma, que acresceria a produtividade do trabalhador, possuidor, ou de sua família juntamente com sua morada no local (GONÇALVES, 2009). Resta afastada também, a possibilidade o acréscimo nos casos de o sucessor fazer parte da família do possuidor, mesmo que passe a trabalhar e produzir na propriedade.

Dentro de suas modalidades, pode-se também destacar a usucapião por abandono de lar, tratada no artigo 1.240-A do Código Civil Brasileiro, que expõe desta maneira

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2002).

Dentro da espécies previstas, é fundamental salientar que esta é a que requer o menor decurso de tempo para a aquisição do direito de usucapir um bem imóvel, ou seja, o lapso temporal se fixa em apenas 02 anos após o abandono do lar por parte do ex-companheiro. Tratando-se assim de um tipo de usucapião com natureza social, não podendo para tanto, o favorecido ser proprietário de outro bem, nem urbano, nem rural. E outro elemento apreciável é o fato de o imóvel não possuir mais que 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

O principal objetivo desta modalidade seria a de beneficiar aquele com uma condição de vida menos favorável, não se aplicando nos casos de haver em tramitação ação de divórcio ou de dissolução de união estável ou até mesmo ação cautelar de separação de corpos (ZACARIAS, 2016). Podendo sem objeção alguma ser aplicado nos caso de união estável, assim como na união homoafetiva, salientando ainda, que o texto do artigo referido no Código Civil não revela nada sobre a boa-fé do usucapiente, o que não deixa de ser uma incógnita.

Neste sentido é considerável que se destaque que os pressupostos são comuns com o da usucapião especial urbana. Como também a questão de não ser possível a medida ser concedida duas vezes em favor da mesma pessoa requerente. Ainda assim, não podem ser ignoradas algumas diferenças entre as espécies, na espécie por abandono de lar, é requisito incontestável que o pretendente seja coproprietário do aludido imóvel conjuntamente com o ex-companheiro (cônjuge).

Havendo desta maneira, abandono por parte de um dos cônjuges (companheiros), e tornando-se o interessado na usucapião a parte que permanecer no imóvel, desde que o abandono seja sempre de forma voluntária, como descreve André Eduardo de Carvalho Zacarias

Cabe recordar que o abandono do lar, que aqui justifica a aquisição da quota parte da propriedade do cônjuge ou companheiro que incorre neste ato de abandono, também é considerada como um dos fatores que podem caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida entre o casal, conforme determina o art. 1.573, inciso IV do Código Civil. A propósito, é interessante invocar o teor desta disposição legal, que estipula que somente o abandono voluntário pode ser tratado como infração aos deveres conjugais (ou da união estável, por extensão). (ZACARIAS, 2016, p. 95).

Como objetivo, também visa esta modalidade de usucapião extinguir o condomínio do imóvel existente entre ex-cônjuges. Mas não se pode descartar a possibilidade de uma possível disputas entre os casais, pelo fato de que o que abandonar o lar, perder o direito sobre o mesmo. E conseqüentemente as batalhas judiciais podem se tornar ainda mais impetuosas, já que o abandono é um dos pressupostos desta forma de usucapião.

Ainda neste sentido, é fundamental que seja esclarecido que, nas hipóteses em haja disputa judicial, ou ainda extrajudicial, relativa ao imóvel, não será caracterizada a posse mansa, sem interrupção, de que trata a usucapião, como um dos principais

requisitos para a sua efetivação, afasta-se desta maneira a possibilidade de usucapir o bem (CORREIA, 2016).

Após a criação da norma, cogitou-se avaliar a responsabilidade, culpa, de um dos cônjuges pela separação, mas esta foi em seguida descartada, sendo apenas objeto de análise a posse exercida sem oposição, o que caracteriza a natureza possessória, e sendo este o principal requisito para que um dos ex-cônjuges perca a propriedade do imóvel para o outro.

Assim, nesta e em outras modalidades de usucapião, é expressivo que se busquem meios para que haja a desjudicialização do fenômeno, e isto é um tema em evidência no direito brasileiro atualmente. Esta desjudicialização consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, normalmente são de seu contexto, transferindo-os desta maneira para outros órgãos, entres eles, a área notarial e registral, como estudar-se-á em seguida.

2 A VIABILIDADE DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO CONTRIBUIÇÃO PARA DESJUDICIALIZAÇÃO DESTE INSTITUTO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.

Em eras de constantes modificações, nos encontramos em uma sociedade pós-moderna notada pela tecnologia e pela extrema celeridade da informação, fenômeno este que pode ser atribuído em partes a globalização, o que nos proporciona a sensação de aceleração da passagem do tempo, fazendo inclusive crermos que se trata de um fenômeno físico, a redução de horas e minutos ao longo do dia.

Sendo assim, este foi um dos fatores levado em consideração para a criação de um novo Código de Processo Civil, substituindo o Código da década de 70, que primava pela percepção do conhecimento em prejuízo da efetivação dos direitos materiais. Destarte, o projeto do Código de Processo Civil de 2015 prima pela necessidade de celeridade e eficiência.

É nesse sentido, que faz-se imprescindível a inserção de uma ampliação funcional da atividade notarial e registral em amparo ao Poder Judiciário. Fundamentadas pela eficiência e celeridade, as atividades extrajudiciais desenvolvem-se, ao longo dos últimos anos recebendo, cada vez mais, novas atribuições, novos encargos em atendimento à desjudicialização.

Dentro dos meios alternativos para a resolução dos problemas, a desjudicialização, por sua vez, é uma ideia saudável para extrair da esfera exclusiva do judiciário a questão da regularização de posse e usucapião. Assim destaca em seu texto Vitor Frederico Kümpel “É bom lembrar que o processo de desjudicialização de modo algum mitiga a importância do Poder Judiciário, muito pelo contrário, pois mantém apenas questões de alta indagação que devem, ser decididas pelo magistrado, passando questões burocráticas à Administração Pública.” (KÜMPEL, 2014).

Ainda, pode-se destacar a importância do sistema notarial e do registro imobiliário brasileiro, este que sempre teve um papel relevante para a garantia dos direitos fundamentais, principalmente no que diz respeito à segurança jurídica dos atos praticados por particulares, dignidade da pessoa humana, em especial o direito da propriedade, realizando uma atividade com a concepção de garantia da efetividade

e da estabilidade de direitos que o Estado a consagra, em que a certeza reside exatamente na segurança jurídica.

É sabido que o processo de usucapião judicial é excessivamente moroso. Assim, como lembra o registrador João Pedro Lamana Paiva, o procedimento que ocorre na via judicial é bastante moroso, este regulamentado pelo artigos 941 a 945 do Código de Processo Civil de 1973, pois neste procedimento há a necessidade de citar os confinantes, bem como os representantes da Fazenda Pública da União, Estados e Municípios (PAIVA, 2009).

Ainda neste sentido discursa o notário que “Além da obrigatoriedade de o autor promover a citação dos confrontantes certos e conhecidos e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados. De tal sorte é possível auferir que, além de demorada, a ação de usucapião é muito dispendiosa”. (PAIVA, 2009, p.3).

E pensando na celeridade que os Serviços Notariais e Registrais podem dar aos procedimentos de jurisdição voluntária e naqueles em que não há litígios, e ainda tendo certeza da segurança jurídica que os caracterizam, é que julga-se benéfico o procedimento da usucapião extrajudicial, tendo a atuação de Notários e Registradores na operacionalização do Ordenamento Jurídico.

Como exemplo, é observado pelos operadores de direito, no âmbito da esfera extrajudicial, a retificação de área, procedimento que pode-se dizer que tem servido como exemplo, para a usucapião extrajudicial, tem tramitado de forma célere no Registro de Imóveis, com todos os requisitos importantes que este apresenta (DORNELLES, JÚNIOR, 2015). Não havendo notícia de cancelamento das retificações de área, pela via extrajudicial, após dezenas de milhares de averbações realizadas.

No que concerne a desjudicialização e a atuação do Serviço Notarial e Registral, existem alguns exemplos como a Lei 11.441/2007, que trata da separação, divórcio, inventário e partilhas extrajudiciais; Lei 10.931/04, que alterou a Lei nº 6.015/73, artigos 212 e 213, a qual trata da retificação de área extrajudicial; Lei nº 11.977/2009, sendo esta, aplicável somente no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social; Lei 11.790/2008, registro tardio de nascimento; Lei 12.010/2009, alterações na legislação de adoção; Lei 12.100/2009, retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais, entre outras, que resultam satisfatoriamente. Assim Vitor Frederico Kumpel exemplifica a desjudicialização

[...] É nesse sentido, que deveria ser inserida uma ampliação funcional da atividade notarial e registral em socorro ao Poder Judiciário. Geneticamente pautada pela eficiência e celeridade, as atividades extrajudiciais potencializaram-se, ao longo dos últimos anos recebendo, cada vez mais, novas atribuições recebendo, cada vez mais, novos encargos em atendimento à desjudicialização, em consonância com a EC 45/04. (KUMPEL, 2014).

É considerável que se diga, que essa usucapião extrajudicial ou administrativa, não é necessariamente uma novidade no Direito Brasileiro, uma vez que já havia previsão desta pela Lei nº 11.977/2009, e modificações posteriores com a Lei nº 12.424/2011 (CORREIA, 2016). Este procedimento explanado pelos juristas Alexandre Schappo e Denise Schmitt Siqueira Garcia

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009,19 dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em área urbana, que estreou no Brasil a possibilidade da usucapião extrajudicial, também chamada de usucapião administrativa, que é aplicável a áreas urbanas de assentamentos ocupados irregularmente, demarcadas urbanisticamente, em áreas de zona de interesse social, que estejam ocupadas de forma mansa e pacífica há pelo menos cinco anos, ou que se encontrem em áreas de zona de interesse social ou em áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico. (SCHAPPO, GARCIA, 2016).

Embora essa previsão tenha efeitos práticos deficientes e limitados, por submeter-se apenas a regularização fundiária urbana, em um procedimento emaranhado e contagem de prazo condicionada ao prévio registro do título de legitimação de posse.

No âmbito da regularização fundiária, visualiza-se um processo acompanhado conjuntamente pelo poder Público e a população beneficiária, envolvendo sempre as perspectivas sociais, físicas e principalmente jurídicas, tendo como escopo a legalização da moradia de pessoas que ocuparam áreas urbanas irregulares, para fins de moradia.

E isso, para garantir imprescindíveis melhorias no ambiente urbano, bem como na qualidade de vida do locais onde situam-se os assentados, com inúmeros incentivos ainda no planejamento do exercício da cidadania pela comunidade, a qual é o sujeito do referido projeto. Assim, no que tange a desjudicialização, a perspectiva mais conveniente é retirar da esfera exclusiva do judiciário a questão da regularização de posse e usucapião (KÜMPEL, 2014).

Também é considerável que se refira que o processo de desjudicialização de modo algum minora a importância do Poder Judiciário, de maneira oposta, pois mantém apenas questões de alta interrogação que devem, ser decididas pelos magistrados, passando questões de muita procedimentabilidade ao administrativo.

No que tange a usucapião administrativa, introduzida pela legislação em 2009, fazia-se necessário que o imóvel a ser regularizado se localizasse dentro de perímetros urbano pelo plano diretor ou ainda por uma lei municipal específica. Contudo, para facilitar e resolver as pendências deixadas pela lei anterior, o Código de Processo Civil de 2015 vem de forma mais abrangente, como aborda Jonas Ricardo Correa

O novo CPC trouxe com essa alteração essa nova modalidade, para a maior eficiência e celeridade da usucapião. O possuidor terá que reunir documentos que comprovam a posse, circunstâncias e extensão no tempo e deverá também provar por meio de certidões negativas, a ausência da ação reivindicando o imóvel. (CORREIA, 2016, p. 85).

Desta forma, na esfera administrativa, de modo geral, destaca-se a importância da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, modificada pela Lei 12.424/2011, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, pois foi através desta lei aconteceu a implementação, pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro a usucapião administrativa. Contudo é importante destacar que

[...] a implementação do Usucapião Administrativo pelo PMCMV teve efeitos bastante limitados, pois (I) foi prevista exclusivamente para regularização fundiária urbana, (II) envolvendo procedimento administrativo bastante complexo, (III) a contagem do prazo usucapional se atrela ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 lei 11.977/2009). Portanto, compete ao Registrador de Imóveis o reconhecimento extrajudicial do usucapião, a partir do registro da legitimação de posse convertida em propriedade após a passagem de um lustro de tempo (Cinco anos). (KUMPEL, 2014).

Assim sendo, percebe-se nitidamente a discrepância entre a lei 11.977/2009 e a nova proposta de usucapião administrativa ou extrajudicial, sendo esta claramente mais eficaz em relação a proposta anterior, que tratava apenas de imóveis urbanos.

Neste viés, a legislação em vigor, diz que aquele que detiver a posse, munido de todos os documentos exigidos pela lei, que comprovem a devida posse, suas circunstâncias e o lapso temporal, assim como a ausência de qualquer reivindicação

sobre o aludido imóvel, dirigir-se-á ao tabelião, que examinará a documentação e lavrará a ata notarial, com fundamento na legislação aplicável.

2.1 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Relevante a percepção de que o Código de Processo Civil de 2015, não deve apenas ser interpretado a partir de suas ideias iniciais, de sua singularidade, principalmente por suas normas fundamentais, de modo que não seria possível a interpretação e aplicação de seus dispositivos no desenvolver de sua estrutura, sem considerar seus princípios e sua aplicação eficiente, dinâmica (THEODORO JUNIOR, 2015). Não sendo possível também analisar seus dispositivos de forma isolada, pois toda a sua interpretação depende do entendimento irrestrito de seu sistema, com o risco de fundamentação pobre, resultado de leituras breves e sem embasamento.

Importante esclarecer que a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião pode acontecer por meio de diferentes formas procedimentais, quais sejam: usucapião judicial, usucapião administrativa e usucapião extrajudicial. No procedimento da usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito almejado, podendo ser aplicada a todas as espécies de usucapiões, com exceção daquele previsto pela Lei nº 11.977/2009. Esta disposta no artigo 1.238 e seguintes do Código Civil.

Essa forma judicial possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi absorvido pela Lei nº 13.105/2015. E, desta maneira, segue o rito ordinário comum, observando os artigos 246, §3º e 259, I do Código de Processo Civil de 2015. Já a usucapião administrativa, foi implantada no Brasil através da Lei nº 11.977/2009, contudo, aplicável somente à usucapião especial urbana, a qual caracteriza-se nos projetos de regularização fundiária e de interesse social.

Por sua vez, a usucapião extrajudicial, vem de forma opcional ao procedimento judicial, processa-se frente ao Registro de Imóveis, o que demonstra uma das consideráveis novidades da lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), equivalendo-se a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004, a qual causou significativas mudanças no poder judiciário (PAIVA, 2016).

Desta maneira o novo procedimento tem como propósito a celeridade, uma vez que é estimada uma duração de aproximadamente 90 a 120 dias, contanto que sejam

preenchidos todos os requisitos do artigo 216-A, esta que assemelha-se à retificação consensual, que possui previsão nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). E neste sentido João Pedro Lamana Paiva pronuncia-se

A usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião também de índole administrativa que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social (art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei 11.977/2009), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira. (PAIVA, 2016).

O procedimento é de forma simples e fácil o que possibilitará ao possuidor que a aquisição da propriedade imobiliária baseada na posse distendida e sem oposição, isto porque, bastará estar representado por um advogado e requerer mediante uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos.

Assim, o requerente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imobiliário em cuja comarca esteja localizado o imóvel a ser usucapido, e neste será protocolado, autuado e tomadas todas as providências cabíveis ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do usucapiente. Sendo desta maneira, o trabalho desenvolvido pelo Tabelião e pelo Registrador, conjuntamente.

Relevante destacar a importância do profissional da área notarial e registral para a efetivação deste procedimento, sendo um meio mais fácil e acessível de garantir um direito adquirido por meio do percurso temporal. Salienta-se que notários, ou tabeliões, e oficiais de registros públicos, ou chamados registradores, são profissionais do direito, admitidos na função mediante prestação de concurso público, para o exercício da atividade notarial e registral, mediante delegação e fiscalização do poder judiciário, em caráter privado (BRASIL, 1988).

Estes profissionais são investidos de fé pública, prestando desta forma serviços públicos, com a finalidade de conferir a estes atos publicidade, autenticidade, segurança e a devida eficácia dos atos jurídicos (BRASIL, 1994). É relevante que se esclareça que o novo instituto da usucapião extrajudicial, abrangerá todas as modalidades de usucapião de direito material previstas em lei, com exceção da regularização fundiária de interesse social, a qual já apresenta rito próprio, da qual trata a Lei nº 11.977/2009.

Até o ano de 1994, quando ocorreu reforma do código de Processo Civil, através da implementação da Lei 8.951, exigia-se do interessado na ação de usucapião, a justificação da posse, esta tinha como finalidade comprovar previamente a posse do usucapiente, não vinculando o caso ao magistrado, possibilitando assim, ao interessado da causa que ingresse novamente, caso lhes seja negada a ação, sem ofensa a coisa julgada. Procedimento este não mais utilizado em tempos atuais.

Para tanto, no momento em que proposta a ação de justificação, o requerente deveria apresentar: no máximo 5 testemunhas, certidões do teor da inscrição, documentação anterior e subsequente das transmissões aos fatos justificados, e posteriormente dirigir-se ao registrador para pedir o reconhecimento do direito pleiteado, descrevendo o imóvel a ser justificado e as causa para isto (PAIVA, 2009).

O procedimento da usucapião, pela via administrativa, foi instituída no Brasil através da Lei nº 11.977/2009, no entanto, esta só é aplicável no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social. Tendo em vista ainda, que somente é aplicável no seio da regularização fundiária urbana, em procedimento complexo e contagem de prazo aquisitivo da usucapião, estando condicionada ao título de posse legítima (art. 60 da Lei 11.977/2009).

Ainda, faz-se necessário para que ocorra esse procedimento, que a área seja devidamente regularizada, que o imóvel esteja localizado dentro do perímetro urbano pelo plano diretor ou através de legislação municipal específica, ficando assim excluídos os demais imóveis deste tipo de usucapião (CORREIA, 2016).

Neste sentido, o Código de Processo Civil, se mostra mais eficiente e hábil em relação a usucapião extrajudicial, pois conduz o procedimento com maior celeridade. Tendo o possuidor, por sua vez, a função de munir-se de documentos que comprovem a sua posse, as circunstância e prolongação temporal, sendo necessário que se prove através de certidões negativas, a inexistência de reivindicações referentes ao imóvel.

Imprescindível, desta forma que se atente aos requisitos a serem considerados de antemão para que ocorra o procedimento dos imóveis usucapientes na forma extrajudicial, quais sejam, segundo Jonas Ricardo Correia

- a) A capacidade do usucapiente como sendo pessoa hábil.
- b) Coisa hábil, ou seja, coisa que pode ser usucapida suscetível de ser adquirida por este meio.
- c) Posse, ou seja, aquela que já alcançou o lapso de tempo necessário.
- d) A posse deverá ser da mesma forma: mansa e pacífica, ininterrupta e sem contestação nem oposição.

- e) Apresentar certidões negativas que comprovem a ausência da ação reivindicando o imóvel.
- f) Forma de ocupação tem que ser a forma direta com a manutenção da família, bem como sendo atual.
- g) Deve provar igualmente, não ser proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural no País.
- h) O bem deve ser de propriedade particular.
- i) O lapso de tempo é de 5 (cinco) anos. (CORREIA, 2016, p. 86).

Este procedimento tem início quando requerido pelo interessado, sempre com respeito ao princípio da instância, ou seja, o oficial do registro só age se for solicitado, provocado (ZACARIAS, 2016). É necessário que o solicitante esteja acompanhado de advogado, pois a complexidade do ato existe tal capacidade postulatória.

Sendo necessário para tanto a elaboração de uma petição juntamente a prova documental constituída, para comprovar o tempo de posse, com fato a ser demonstrado, assim como a juntada de certidões negativas de distribuição, as quais comprovarão que a posse sobre o bem a ser usucapido se deu de forma mansa, e sem nenhum tipo de reivindicações.

Ainda neste prisma, é necessário que seja apresentado, se houver, um documento hábil de transferência de propriedade, justo título, bem como os comprovantes referentes a quitação de tributos e taxas ou quaisquer outros documentos que possam comprovar a posse alegada, podendo ser utilizadas correspondências, contas de energia elétrica, telefone, prestação de serviço no imóvel, entre outros (ZACARIAS, 2016).

2.2 PRESSUPOSTOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Cria-se com o Código de Processo Civil de 2015, uma nova alternativa de reconhecimento de usucapião, que anteriormente tinha como principal alternativa a via judicial, e a partir da entrada em vigor da nova legislação pode-se optar pela via extrajudicial, mediante pedido perante o cartório de registro de imóveis da comarca em cujo imóvel a ser usucapido esteja situado. Importante contudo, que o pedido seja feito por sujeito que tenha capacidade postulatória, fazendo-se necessário que o documento seja redigido por meio de petição acrescida dos demais documentos, por um advogado.

E desta maneira, desde o dia 16 de março de 2016, quando entrou em vigor o Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, o interessado na ação de usucapião

passa a ter como forma opcional, a modalidade de usucapião pela via administrativa ou extrajudicial. O artigo 1.071 do Código, modifica a Lei de Registros Públicos, através do artigo 216-A que transcreve o seguinte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (BRASIL, 2016).

Fazendo uma análise de cada parágrafo e inciso do referente artigo, com o objetivo de esclarecer dúvidas, Cláudio Habermann Junior, explica de forma particularizada. E assim, o caput do artigo 216-A nos esclarece que pode-se optar pela forma de usucapião extrajudicial, sem que para tanto tenha que abster-se da via judicial, no caso de não ser negado o pedido junto ao cartório de registro de imóveis (HANERMANN JUNIOR, 2016).

Após optar pelo meio extrajudicial, a parte deve constituir advogado, para que este elabore um requerimento, anexo a ata notarial, devidamente lavrada por um tabelião de sua confiança, ou quando necessário fazer diligência ao imóvel, um tabelião da comarca do imóvel. Devendo ser analisado cada caso isoladamente.

Ainda neste sentido, faz-se imprescindível, anexar ao requerimento também “[...] planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.” (MEZZARI, 2016).

De forma contrária a petição e a procuração, a planta e o memorial deverão ter o reconhecimento de firma, do requerente, profissional, proprietário tabular, ou usucapiente, lindeiros e titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (MEZZARI, 2016). Embora a planta e o memorial sejam referidos somente no inciso II do artigo em questão, é importante que estes já sejam usados pelo Notário na realização da ata notarial com intuito de fornecer dados precisos a respeito do imóvel.

Sucessivamente, o inciso terceiro do artigo em questão versa sobre a obrigatoriedade do requerente apresentar as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente (HABERMANN JUNIOR, 2016). Tais certidões envolvem a esfera civil, penal, administrativa, trabalhista, tributária etc. Assim, as certidões deverão ser da Justiça Estadual, da Justiça Federal e da Justiça Trabalhista, como também a Certidão positiva ou negativa de registro do imóvel.

As certidões são imprescindíveis para que verifique a real situação do imóvel tal como destaca Mario Pazutti Mezarri

Pretender-se que tais certidões destinem-se a provar que o imóvel não está sendo objeto de ação judicial revela desconhecimento do sistema de buscas na esfera judicial: o Poder Judiciário não tem Livro Indicador Real. E também de pouco adiantará serem extraídas certidões dos usucapientes e dos proprietários tabulares, eis que a usucapião ou qualquer ação possessória pode estar sendo movida por terceira pessoa, desconhecida, mormente em se tratando de usucapião em que não se constate a existência de proprietário formal. (MEZZARI, 2016).

Em sequência, como relatam os incisos subsequentes é importante que se seja anexado também pelo requerente, justo título (contratos, escrituras, recibos, etc.) ou qualquer outra documentação que comprove a origem da posse, de sua continuidade, do lapso temporal de ocupação e também de comprovantes de pagamentos de tributos referentes à ele, tais como INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) se o imóvel for rural ou IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) se imóvel urbano.

Ao que se refere ao primeiro parágrafo do artigo em debate, destaca-se que este dispõe sobre a necessidade de ser feita a prenotação, ou seja, a anotação prévia e provisória no protocolo, para que este aguarde até a o acolhimento ou rejeição do pedido. De regra esta anotação tem validade de 30 dias, no entanto é possível que este prazo seja prorrogado caso o registrador tenha que fazer a intimação de uma das partes para suprir alguma falta.

Em seu segundo parágrafo, o artigo nos fala dos requisitos exigidos tais como, a necessidade da planta e memorial descritivos serem assinados por profissional habilitado, ou então pelos confinantes, titulares de direito real ou de domínio, o registrador deverá fazer a intimação destes para que se manifestem no período de 15 dias (HABERMANN JUNIOR, 2016). Na hipótese de não ocorrer desta forma, nos diz Mario Pazutti Mezzari que

Caso haja manifestação negativa ou silêncio de algum dos notificados, deve ser intimado o advogado para que tome providências que entenda cabíveis. Não resultando em manifestação positiva dos notificados, encerra-se o procedimento e remettesse o interessado às vias ordinárias (judiciais). Aplica-se a este parágrafo a presunção de que o silêncio significa discordância. (MEZZARI, 2016).

E desta forma, o artigo deixa claro que, mesmo sendo um procedimento mais célere, existe a necessidade de anuência expressa do antigo proprietário, o que se torna um obstáculo, como bem lembra Cláudio Habermann Junior em sua obra, onde

evoca as palavras da autora Martha El Debs, em sua obra Legislação Notarial e de Registros Públicos, que expõe “O procedimento para a usucapião foi simplificado e ficou mais célere. Todavia, a disposição que prevê a anuência expressa do antigo proprietário (§2º do art. 216-A), parece-nos, *prima facie*, que esvaziou a mudança”. (HABERMANN JUNIOR, 2016, p.126).

E desta maneira, em seu terceiro parágrafo, o legislador determina que deverá o oficial do registro de imóveis dar ciência do pedido de usucapião aos seguintes entes, à União, Estado Membro, Distrito Federal e ao Município, pessoalmente ou via correio com aviso de recebimento, neste caso, para que haja manifestação em 15 dias a respeito do pedido.

Em seguida, a respeito do artigo em foco, postula o artigo quarto, que o registrador deve dar publicidade sobre a usucapião, através da publicação de edital em jornal de grande circulação com o objetivo de dar conhecimento à terceiros sobre a aquisição por usucapião pela via extrajudicial, que também poderão manifestar-se a respeito no prazo de 15 dias.

Todavia, “a publicação do edital somente se dará se forem positivas as manifestações dos relacionados no § 2º e não houver manifestação negativa dos enumerados no § 3º. Caso contrário, não se deve onerar o requerente com a publicação inútil, salvo pedido expresso do advogado/requerente”. (MEZZARI, 2016).

O artigo consecutivo determina que caso haja obscuridade ou alguma dúvida referente a aquisição de propriedade da usucapião, o oficial de registros poderá solicitar ou realizar diligências para suprimir estas dúvidas. Segundo Mario Pazutti Mezzari, as despesas advindas desta prática de locomoção deverão ser supridas pelo requerente (MEZZARI, 2016).

O sexto artigo em cerne, determina que com o término do prazo de 15 dias, que trata do prazo de publicidade, sem qualquer tipo de pendência, seja obscuridade ou dúvida referente a aquisição da propriedade, inclusa a concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou ainda na matrícula dos imóveis confinantes, o registrador decretará a aquisição de propriedade imobiliária por usucapião, determinando por fim a abertura de matrícula para o referido imóvel (HABERMANN JUNIOR, 2016).

Ainda, se não houverem divergências, na matrícula existente deverá ser averbada a usucapião, encerrando-a, e posteriormente será aberta matrícula do imóvel, nela registrando-se a aquisição (MEZZARI 2016). Ou ainda, no caso de

restarem quaisquer dúvidas ou divergências a respeito do procedimento, o sétimo parágrafo do artigo nos esclarece que é possível que estas sejam suscitadas por meio de procedimento de dúvidas, previsto na legislação.

Os artigos consecutivos, determinam que caso a documentação não esteja de acordo com o requisitado, o pedido poderá ser rejeitado pelo oficial do registro de imóveis. Esta rejeição, ou indeferimento, não privará o requerente de fazer o mesmo pedido na via judicial, por meio de ação de usucapião. E assim “[...] havendo impugnações ao pedido de usucapião extrajudicial, por terceiros, o registrador remeterá os autos do procedimento ao juízo competente, cabendo ao requerente se tornar autor de petição inicial em ação de usucapião”. (HABERMANN JUNIOR, 2016, p. 129).

Ainda no âmbito da procedimentabilidade, pode-se dizer que, anteriormente ao advento do artigo 384 do Código de Processo Civil de 2015, cogitava-se a hipótese de ser lavrada Escritura Pública Declaratória com a finalidade de colher as informações necessárias para o procedimento extrajudicial (PAIVA, 2016). Uma vez que a finalidade deste tipo de escritura é justamente firmar declarações, no qual as torna públicas, sob responsabilidade civil e criminal do declarante, podendo ser praticado por qualquer interessado a realizar o ato jurídico.

Entretanto esta hipótese foi modificada com a instituição do referido artigo do código em vigor. Não é unânime a aceitação desta declaratória ser substituída pela ata notarial, uma vez que a Escritura Declaratória tem a finalidade específica de colher fatos e acontecimentos através de simples declaração das partes interessadas.

Salutar, no entanto que seja esclarecido de antemão pelo notário às partes que o procedimento da usucapião deve cumprir todos os requisitos perante o registro imobiliário, correndo o risco de frustração da expectativa do requerente em regularizar a seu imóvel usando-se deste procedimento. Isto porque a efetivação de tal procedimento só ocorrerá no registro de imóveis, onde haverá de fato a aquisição da propriedade, e para tanto é necessário o cumprimento de todos os requisitos previstos na legislação.

2.3 CONTRIBUIÇÃO DO INSTITUTO PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO DO ORDENAMENTO JURÍDICO E DESAFOGAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO

O Registro de Imóveis surge no direito brasileiro como figura da legitimação da posse. No ano de 1850, a lei 601 (lei de Terras) e seu regulamento 1.318 de 1854 fizeram a distinção entre a posse privada e domínio público (KUMPEL, 2014). Desta forma, neste momento da história, foi determinado que todas as demais posses, que não fossem de domínio público, seriam registradas no livro da Paróquia Católica, o famoso registro do vigário.

E a partir deste momento, todos os possuidores de terras, qualquer que fosse o título de sua propriedade, tinham a obrigação de fazer o registro das terras que possuíam, como esclarece Vitor Frederico Kümpel

Todos os possuidores de terras devolutas foram então obrigados a registrar suas posses nos livros dos vigários o que, por conseguinte, definiu a competência dos primeiros registradores brasileiros como atrelada à situação do imóvel. A competência dos registradores restringia-se à propriedade pública de posse do particular, na época esta era situação do imóvel que poderia ser levado ao registro. A função essencial do registro paroquial era a legitimação da posse para posterior prova do tempo para efeitos de usucapião. Desse modo, com o povoamento, após os latifúndios das sesmarias, surgiram os minifúndios das posses legitimadas. Para a legitimação bastava: (i) a cultura efetiva e (ii) a morada habitual. Com a legitimação prevista tanto na lei como no regulamento, o domínio privado se ampliou ainda mais, em detrimento do domínio público. (KÜMPLE, 2014).

E assim prosseguiu, de forma desordenada a tentativa de regularização. Isto porque não haviam recursos suficientes para a medição das terras, e desta maneira permaneciam as irregularidades processuais, fatores estes que subsistiram em matéria imobiliária brasileira. Esse contexto não permitiu que a realidade fática dos imóveis e a realidade jurídica se unificassem, tendo como consequência um resultado pouco satisfatório, que deixou de atender à sua principal função: dar publicidade, a terceiros, dos titulares dos imóveis, e que apesar do tempo, ainda causa reflexos nos dias atuais.

Instituída na legislação brasileira, a Usucapião Extrajudicial é vista como uma importante inovação no sistema de registro de propriedade de imóveis no país. Entretanto sob a ótica dos profissionais da área, é vislumbrado como um procedimento complexo. Por se tratar de uma novidade para o direito brasileiro e para os profissionais da área notarial e registral, os quais dela participarão, e para tanto, ainda necessita de estudos e esclarecimentos, colaborações e permuta de experiências, elementos essenciais para a sua aplicabilidade prática.

Terão, dessa forma que ser superados grandes obstáculos para a concretização dessa nova figura jurídica, que tem por objetivo regularizar grande parte da área imobiliária em todo o Brasil, possibilitando, desta forma ao cidadão ter o devido registro imobiliário do bem lhes pertence por direito (CYRINO, 2016). E assim, possibilitará inúmeros benefícios, como o financiamento bancário para venda, construção, a regularização para pagamentos de impostos ao município quando imóvel urbano, a concessão do habite-se, licenças, etc.

Contudo, o procedimento terá pontos bastante positivos para aqueles que recorrerem a ele, uma das inovações da matéria é o tempo de duração do procedimento, bem lembrado pelo registrador João Pedro Lamana Paiva “A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).” (PAIVA, 2015).

Fundamental para o início do procedimento, e anexa a toda documentação, deve estar a ata notarial, que possui um papel fundamental em alguns ramos do direito, sua previsão está no artigo 384 do Código de Processo Civil de 2015 que versa o seguinte “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial”. (BRASIL, 2015).

Neste âmbito, bem lembrado por Felipe Leonardo Rodrigues em seu artigo, o qual cita de forma clara e objetiva o conceito já trazido por José Antonio Escartin Ipiens que resume ata notarial como sendo

[...] o instrumento público autorizado por notário competente, a requerimento de uma pessoa com interesse legítimo e que, fundamentada nos princípios da função imparcial e independente, pública e responsável, tem por objeto constatar a realidade ou verdade de um fato que o notário vê, ouve ou percebe por seus sentidos, cuja finalidade precípua é a de ser um instrumento de prova em processo judicial, mas que pode ter outros fins na esfera privada, administrativa, registral, e, inclusive, integradores de uma atuação jurídica não negocial ou de um processo negocial complexo, para sua preparação, constatação ou execução. (RODRIGUES, 2005).

Assim, considerada um valoroso meio de prova no direito brasileiro, contudo, um instrumento pouco conhecido e utilizado pelos operadores do direito já usuários dos serviços notariais. Prevista também em legislação infraconstitucional, a normatização

se deu primeiramente no Rio Grande do Sul, através de provimentos da Corregedoria Geral de Justiça, em 1990 (RODRIGUES, 2005). Dessa forma, passa então desde de 1994, a integrar o capítulo II, seção II, da Lei Federal 8.935, que rege as atividades dos notários e registradores, atribuindo ao notário a exclusiva atribuição para lavratura da ata notarial.

Nesta perspectiva, considerável que se diga que para a lavratura da ata notarial para fins de usucapião, é de livre escolha da parte o tabelião que a fará. Entretanto, isto não será possível nos casos em que o tabelião terá que se dirigir ao imóvel para averiguações, devendo neste caso ser respeitado o princípio da territorialidade, como relata Rodrigo Reis Cyrino

Como se aplica o princípio da territorialidade na ata notarial de usucapião extrajudicial? Dependendo do caso concreto, se não for necessária a diligência no local do imóvel para certificar o tempo de posse, a ata notarial poderá ser lavrada por qualquer Tabelião de Notas, segundo o artigo 8º, da Lei nº 8935/94, sendo exigido, nesse caso, o comparecimento do solicitante do usucapião e de eventuais testemunhas, se for o caso, no Cartório onde será lavrada a respectiva ata notarial. No entanto, se houver a necessidade de diligência ou a verificação no local do imóvel, situado em comarca distinta da qual recebeu a delegação, este Tabelião de Notas estará impedido de lavar a respectiva ata notarial. Portanto, é possível sim a lavratura de ata notarial tendo como objeto imóvel situado em outra comarca, desde que não haja a necessidade de diligências ou o deslocamento ao local. (CYRINO, 2016).

Desta maneira, se necessário, o notário ou seu preposto devidamente autorizado, poderá fazer diligência até o imóvel objeto da usucapião, para neste local fazer a devida verificação da exteriorização da posse, ante as circunstâncias do caso (ZACARIAS, 2016). Apesar disto, nada impede que se apresente ao notário testemunha do caso concreto, que tenha presenciado os fatos, descrevendo através de uma declaratória que será apresentada ao oficial de registro de imóveis.

A elaboração da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial será tão árdua quanto qualquer outra escritura relativa a situação jurídica, tendo que detalhar os fatos, assim como frisado por Letícia Franco Maculan Assumpção

[...]já que deverá incluir o depoimento pessoal do requerente sobre o tempo de sua posse e de seus antecessores; o depoimento, se possível, dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; o depoimento, se possível, de todos os confrontantes da gleba a localizar, condôminos ou não; a descrição da ocupação após diligência do tabelião ou de seu preposto, se houver solicitação respectiva; a menção ao justo título ou a quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a

natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel; a menção à planta e memorial descritivo mencionados no inciso II do art. 216-A. (ASSUMPÇÃO, 2015).

Desde modo, o Colégio Notarial do Brasil no 7º enunciado de 2015 esclareceu acerca dos elementos que devem constar na ata “A ata notarial para fins de usucapião extrajudicial, prevista no inciso I do artigo 216-A do Código de Processo Civil, deve conter todas as informações e constatações possíveis para comprovar a existência de posse”. (CNB, 2015).

Pode-se então dizer que a ata tem por finalidade atestar os fatos, sendo que estes somente podem ser atestados se colhidos no local onde se localiza o imóvel usucapiendo e para tanto, parece ser indispensável que o Notário compareça ao local e constate equivalência mínima entre memorial e planta em relação ao imóvel físico (PAIVA, 2016).

Pois não haveria outra maneira mais eficaz de se atestar o tempo de posse se não houver contato direto com o imóvel e seus lindeiros. Vez que a própria legislação diz que o Notário deverá atestar o tempo de posse, e não apenas colher depoimentos. E neste viés, Rodrigo Reis Cyrino, menciona a importância de ser constatado na conclusão da ata notarial

[...] “ as partes foram cientificadas por estas notas que o procedimento do usucapião extrajudicial deverá preencher outros requisitos para a concretização do registro imobiliário, tais como a realização de planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direito real e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, além de outros requisitos , sem os quais não se efetivará o registro imobiliário e as partes deverão ingressar com a competente ação judicial de usucapião, podendo utilizar o presente ato notarial como meio de prova em juízo”. (CYRINO, 2016).

Assim, a usucapião administrativa, instituída pela legislação de 2009, não se mostrou proficiente, pois poderia ser aplicada apenas nos projetos que visavam a regularização fundiária que tivesse interesse social, que abrangiam o Projeto Minha Casa, Minha Vida. Do contrário o novo instituto proposto, também de cunho administrativo, contempla todas as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, sendo necessária a análise de cada caso isoladamente.

Desta maneira, como acentua João Pedro Lamana Paiva nas hipóteses em que for possível o processamento do usucapião de forma extrajudicial, a previsão fica abreviada, em relação ao procedimento judicial, podendo ter uma previsão entre 90 a 120 dias para a sua efetivação. O que evoca também as demais contribuições do instituto na esfera jurídica

Há também o quesito social e econômico, com os aspectos a seguir: A tranquilidade da família de saber que mora no que é seu, a possibilidade de acesso ao crédito com garantia real, a materialização do conceito constitucional de função social da propriedade, enfim, tornam a usucapião administrativa uma das inovações mais importantes a serem introduzidas com a vigência do Novo Código de Processo Civil. (PAIVA, 2015).

Constata-se de forma cada vez mais evidente, a necessidade de procedimentos que criem a possibilidade da prática do direito de forma extrajudicial, sem conflitos e com mais celeridade, agilidade e desobstável, com uma memorização de valores pecuniários. E como colaboradores no procedimento de desjudicialização, cabe destacar a importância da atividade notarial e registral, que é capaz de fornecer estes requisitos para os cidadão que destes serviços se utilizarem, a exemplo da usucapião extrajudicial.

E com o reconhecimento deste instituto jurídico com perceptível e cujo papel expressivamente importante para toda a sociedade brasileira, é necessário o aprofundamento nos estudos com relação ao tema, uma vez que este foi um avanço expressivo para todos os operados de direito, impulsionado pelos notários e registrados que serão as principais figuras na procedimentabilidade e exercício deste, apesar da necessidade de alguns ajustes que deixam lacunas na própria legislação.

CONCLUSÃO

O presente trabalho teve como foco principal analisar a viabilidade do procedimento da Usucapião Extrajudicial e averiguar em que medida essa inovação legislativa facilitará essa espécie de regularização imobiliária, com celeridade e segurança jurídica, vislumbrando por fim, o desafogamento do Poder Judiciário. Bem como estudar a usucapião e suas modalidades, como forma de aquisição de propriedade imóvel no Ordenamento Jurídico Brasileiro.

E, a partir da pesquisa realizada, percebe-se que a viabilidade do procedimento da usucapião de forma extrajudicial, implementada pelo sistema jurídico brasileiro, cujo principal objetivo era simplificar e desobstruir o judiciário brasileiro, apenas será possível quando as partes interessadas estiverem de conformidade e estejam dispostas a apresentação de todos os documentos necessário para a prática deste instituto.

O trabalho foi estruturado em dois capítulos para melhor estruturação dos argumentos acerca da presente temática. No primeiro foi tratado o tipo de aquisição imobiliária pela usucapião, a legislação aplicável e as modalidades do instituto e as espécies existentes; no segundo capítulo, foi analisada a viabilidade do procedimento e a contribuição deste para a sua desjudicialização, e a legislação aplicável.

Desse modo, inicialmente, averiguou-se, que devido a lacunas presentes na legislação, algumas resultantes da novidade do mecanismo em demanda, a omissão da lei em questões como, a possibilidade de ser realizado o procedimento extrajudicial se o imóvel em questão advém de inventário, considerando a questão de sonegação de impostos, cuja responsabilidade de fiscalização também incumbe aos notários e registradores.

Ainda, neste sentido, num segundo momento, identifica-se também a falta de legislação a respeito de determinação em constar valor do imóvel em apreço na referida ata notarial. Também, se possível o procedimento de imóvel que não possua registro imobiliário, utilizando neste caso apenas a certidão negativa do registro de

imóveis. Além disso, a possibilidade do instituto ser utilizado para a regularização de loteamentos clandestinos.

A presente pesquisa trabalhou com a hipótese de que a Usucapião Extrajudicial é caracterizada como um instituto introduzido no Ordenamento Jurídico Brasileiro, como forma opcional ao procedimento judicial. Essa forma de usucapião será processada no Registro de Imóveis competente, tendo por finalidade a simplificação do processo, segurança jurídica e conseqüentemente o desafogamento do Poder Judiciário.

Assim, diante do problema de pesquisa proposto, que consiste em questionar em que medida o instituto da Usucapião Extrajudicial, introduzido pela Código Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015), poderá contribuir para a desjudicialização deste procedimento no Ordenamento Jurídico Brasileiro, verifica-se que a simplificação do processo e a conseqüente desobstrução do Judiciário propostas pela Usucapião Extrajudicial, não se confirma, refutando-se, portanto a ideia disposta na hipótese da pesquisa.

Considerando a pesquisa realizada, em sede conclusiva, destaca-se que o principal objetivo do procedimento visa a agilidade, a celeridade e a efetividade da prestação do serviço na esfera extrajudicial, ou meios administrativos, mas ainda existem alguns pontos a serem considerados, com a necessidade de concordância das partes para que seja possível o procedimento, como a necessidade da produção de provas, inclusive testemunhais. Não descartando também a possibilidade de que este recurso seja prejudicado em se tratando de pessoas com hipossuficiência financeira, uma vez que existam custas nos procedimentos administrativos.

Nessa ótica, considerando o contexto social, econômico e político, em que o direito à propriedade possui relação intrinsecamente ao direito à moradia e, considerando as dificuldades para a sua realização, a usucapião extrajudicial pode não ser a alternativa mais coerente na massiva regularização fundiária, ante o caráter extremamente conflituoso das relações que envolvem esse tipo de demanda.

Dessa forma, conclui-se que, em relação a essas omissões, há expectativa de que as dificuldades encontradas na prática no tocante ao procedimento, aliadas expectativa de que a matéria venha a ser regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, representem um aperfeiçoamento desse instituto que surge das inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015.

Por fim, conclui-se que, as críticas ao legislador, ocorrem devido à omissão e obscuridade em alguns pontos, o procedimento da usucapião na esfera extrajudicial possui pontos positivos, como exemplo, mostra-se hábil a fornecer soluções ágeis, céleres e eficientes ao instituto, existindo a possibilidade de tornar-se a solução para a regularização de imobiliária a respeito do ocorrido nos casos de inventário extrajudicial, divórcio, ou ainda das retificações imobiliárias, auxiliando desta forma, na melhoria das legalizações fundiárias.

Assim, diante do exposto, ressalta-se que faz-se necessário, que a classe notarial e registral desempenhe estudos, visando o aperfeiçoar-se e eliminar possíveis dúvidas da aplicação das normas trazidas pelo novo Código de Processo Civil, especialmente no que se refere as atribuições delegadas a estes profissionais, como é o caso da instituição da usucapião extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A Ata Notarial para fins de Usucapião extrajudicial tem conteúdo financeiro.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjY0MA>>. Acesso em: 06 maio 2017.

BRASIL. **Código Civil.** Brasília: Senado Federal, 2002.

BRASIL. **Constituição.** Brasília: Senado Federal, 1988.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: Direito das coisas, Direito Autoral.** 4. ed. vol 4. São Paulo: Saraiva, 2012.

Colegio Notarial do Brasil. Disponível em http://www.colegionotarialrs.org.br/site/index.php?option=com_content&view=article&id=4013:06102015-cnb-cf-divulga-as-conclusoes-e-enunciados-do-xx-congresso-notarial-brasileiro-&catid=56:geral&Itemid=185> Acesso em: 06 de maio de 2017.

CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no Novo CPC, Teoria, prática e legislação pertinente.** 2. ed. Campo Grande: Contemplar, 2016.

CYRINO, Rodrigo Reis. **Usucapião Extrajudicial – Aspectos práticos e controvertidos.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MzM5Mg==&filtro=9&Data=>>. Acesso em: 01 maio. 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas.** 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Maria Helena, **Curso de Direito Civil Brasileiro.** 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

DORNELLES, Daniéle; JÚNIOR, Flávio Cassel. **A viabilidade da Usucapião Extrajudicial no Ordenamento Jurídico Brasileiro.** Disponível em: <<http://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13073>>. Acesso em: 24 abr. 2017.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC.** 1. ed. São Paulo: Habermann, 2016.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização.** Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048=O+novo+Codigo+P+rocesso+Civil+o+usucapião+administrativo+e+o>>. Acesso em: 01 maio. 2017.

_____. Lei 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 20 set. 2016.

_____. Lei 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). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 24 abr. 2017.

_____. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm. Acesso em: 01 maio. 2017.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Usucapião Registral**. Disponível em: <<http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=31813>>. Acesso em: 21 de maio de 2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notarias: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico Brasileiro**. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 21 agost. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A Usucapião Extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/usucapiao-extrajudicial-novo-cpc-lamana.pdf>>. Acesso em: 01 maio. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RIBEIRO, Bendito Silvério. **Tratando de Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. V. 1 e 2.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 4. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Saraiva, 2006.

RIZZARDO, Arnaldo, **Direito das Coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata notarial e sua eficácia na produção de provas com fé pública do tabelião no ambiente físico e eletrônico**. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MzM5Mg==&filtro=9&Data=>>>. Acesso em: 02 maio. 2017.

SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. **Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/5922-19797-1-pb.pdf>>. Acesso em: 01 maio. 2017.

THEODORO JUNIOR, Humberto; NUNES, Dierle; BAHIA, Alexandre Melo Franco; PEDRON, Flávio Quinaud. **Novo CPC Fundamentos e Sistematização**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas. 2003.

VÍCOLA, Nivaldo Sebastião, **Revista FMU Direito**. São Paulo, ano 25, n. 36, p.99-107, 2011. ISSN: 2316-1515.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho, **Usucapião Anotado**. 5. ed. São Paulo: Anhanguera, 2016.