

REVISTA

FAROL

FACULDADE ROLIM DE MOURA

ISSN Eletrônico: **2525-5908**

www.revistafarol.com.br

ISSN Impresso: **1807-9660**

Vol. 10, Nº 10. 2020 - Julho

Contato: revista@farol.edu.br

A VIABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PARA BENS IMÓVEIS:

Mais um a escapar da judicialização

Deisiane Regina Eleutério Rodrigues

Natalia Bonora Vidrih Ferreira

A VIABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PARA BENS IMÓVEIS: mais um a escapar da judicialização

Deisiane Regina Eleutério Rodrigues¹

Natalia Bonora Vidrih Ferreira²

RESUMO: Com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, o procedimento extrajudicial para usucapião de bens imóveis ganhou mais dimensão e generalidade. Antes, o mesmo somente era aplicado aos detentores de título de legitimação de posse, relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida. Hodiernamente, o novo instituto abrange todas as modalidades de usucapião legal. A doutrina majoritária aponta a usucapião como o modo originário da aquisição dos direitos reais, dentre eles o direito de propriedade, pelo uso prolongado da coisa e cumprido os demais requisitos de lei. Não há dúvidas de que o deslocamento de competência do Poder Judiciário para as serventias extrajudiciais, busca tornar o instituto mais célere e efetivo, cumprindo assim, um dos direitos fundamentais previstos na Constituição que é o de propriedade. Assim, o presente artigo, utilizando de pesquisas bibliográficas, documentais, coletas de dados e estudos de casos busca esclarecer procedimento administrativo da usucapião.

Palavras-chave: Procedimento. Administrativa. Aquisição da propriedade. Celeridade. Benefícios.

THE ADVERSE LAND POSSESSION EXTRAJUDICIAL FEASIBILITY FOR PERSONAL PROPERTY: one more to escape judicialization

ABSTRACT: The new Civil Procedural Code brought more dimension and generality to Adverse Possession of real estate extrajudicial procedure. Before, it applied only to holders of Ownership Title related to “Minha Casa Minha Vida” Program. Nowadays, the New Institute covers all legal recourse forms. Doctrine, in its majority, points to Adverse Possession as the original way of acquiring the Real Rights; the right to property among them: due to prolonged use of the thing and fulfill the other requirements of law. There is no doubt that the Judiciary Competence displacement to Extrajudicial Services, seeks to make the institute faster and more effective. Thus, it seeks to fulfill one of the Fundamental Rights Constitution provides: Right of Property. Therefore, this article seeks to clarify the Administrative Adverse Possession Procedure, by using bibliographical research, documentaries, data collection and case studie.

Keywords: Procedure. Administrative. Adverse Land Possession. Judicial Procedure Efficiency. Benefits.

INTRODUÇÃO

A usucapião extrajudicial, também denominada por alguns doutrinadores como usucapião administrativa, apesar de ser um assunto novo no ordenamento jurídico brasileiro, possui amparo não apenas por meio da Lei n. 13.105/15 (Código de Processo Civil), mas também através da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

¹Pós-graduanda em direito e processo previdenciário. Graduada em direito, pela Faculdade de Rolim de Moura – FAROL, assistente jurídico no escritório Advocacia Arruda, endereço: Avenida Brasil, nº 2571. Centro, CEP 76950-000, Santa Luzia D’Oeste/Rondônia, e-mail: deisianeregina@hotmail.com.

² Mestre em propriedade intelectual e inovação. Graduada em direito, pela Instituição Toledo de Ensino – ITE, professora universitária na Faculdade de Rolim de Moura – FAROL e advogada, endereço Rua José Antônio da Silva, nº 070, bairro Cidade Alta, CEP 76940-000, Rolim de Moura/Rondônia; e-mail: navidrih@gmail.com.

O artigo 1.071, do novo Código de Processo Civil, que alterou a Lei de Registros Públicos, introduziu ao ordenamento jurídico brasileiro um procedimento extrajudicial para reconhecimento da usucapião. Esse procedimento envolve dois cartórios, sendo o Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do bem, onde será feito o requerimento por parte do interessado, e o Tabelionato de Notas, onde será lavrada a ata atestando o tempo de posse, de acordo com as especificações de lei.

Em suma, o novo Código de Processo Civil, através da desjudicialização do referido processo, busca poupar o Poder Judiciário de mais uma demanda que, em razão de não haver lide e ser um direito disponível da parte, pode ser expandida para a esfera extrajudicial.

A exploração do tema é importante visto sua atualidade, decorrendo do mesmo uma série de dúvidas, principalmente no que tange à efetividade do novo procedimento. Destarte, é de extrema relevância a propagação das informações respectivas ao tema, bem como o esclarecimento concernente a forma procedimental da usucapião extrajudicial, que de certa forma aproxima a justiça dos cidadãos, não deixando de lado a segurança jurídica.

Assim, o objetivo deste trabalho é abordar o procedimento administrativo, comparando-o com o procedimento judicial, no que se refere à viabilidade e celeridade, servindo como fonte de informação e esclarecimentos de diversos pontos importantes atinentes ao tema.

2 MÉTODOS

A investigação das questões concernentes ao tema deu-se inicialmente através de materiais bibliográficos, documentais, pesquisas doutrinárias e auxílio do direito positivado, ou seja, das leis que dispõem sobre a usucapião administrativa.

O método de abordagem utilizado no trabalho foi o hipotético-dedutivo, iniciando com um problema no conhecimento científico. Posteriormente, formularam-se hipóteses por um processo de inferência dedutiva, o qual testa a predição da ocorrência de fenômenos abrangidos pelas referidas hipóteses (PRODANOV; FREITAS, 2013).

Portanto, precipuamente, foi formulado um problema e, após, foram levantadas hipóteses, ou seja, criaram-se expectativas sobre o tema, com as quais foram elaborados os questionários.

Posteriormente, somou-se um conjunto de conhecimentos a partir dos quais foi realizado um estudo direcionado, formulando os questionários da pesquisa, com perguntas abertas, relacionadas ao tema.

O período entre o envio dos questionários aos entrevistados e da obtenção de respostas abrange um total de 60 (sessenta) dias e ocorreu entre os meses de setembro e novembro de 2017.

Obteve-se respostas de quatro advogados, um Oficial de Registro de Imóveis, e um escrevente de cartório, que atuam nos Municípios de Santa Luzia D'Oeste/RO, Rolim de Moura/RO, Alta Floresta D'Oeste/RO e Leme/SP, sendo certo que alguns, apesar de receberem o material, optaram por não responder.

No intuito de manter o sigilo da identidade dos participantes, os nomes serão substituídos pelo termo “entrevistado”, seguido da profissão que desempenham.

Corroborando com a investigação, foram realizados também estudos de casos comparativos, com o objetivo de analisar se existem diferenças entre a celeridade de um procedimento judicial de usucapião e um procedimento de usucapião extrajudicial.

A abordagem da pesquisa foi quali quantitativa uma vez que foram levantados dados os quais aprofundaram os conhecimentos acerca de um assunto novo no ordenamento jurídico brasileiro, qual seja, a usucapião administrativa.

Além disso, demonstrará a celeridade entre dois procedimentos de usucapião, o judicial e extrajudicial, servindo como fonte de informação para a população em geral, estudantes de direito, profissionais que desempenham a função pública no âmbito dos cartórios e advogados, norteando-os, até mesmo, na decisão de qual procedimento adotar.

É importante mencionar que o grupo questionado foi escolhido aleatoriamente, levando em consideração a contribuição benéfica que poderiam trazer à pesquisa, tendo em vista as atividades profissionais que exercem.

No procedimento da usucapião extrajudicial, notários, registradores e advogados são figuras indispensáveis. Primeiro, o notário lavrará a ata notarial atestando o tempo de posse. Segundo, em suma, o registrador, é quem preside todo o procedimento, desde a prenotação até o deferimento ou não do registro. E, o advogado que é quem redigirá o pedido a ser encaminhado ao registrador e acompanhará todo o trâmite.

Para atingir os propósitos da pesquisa, o questionário foi aplicado àqueles que participam ativamente do procedimento, conforme previsão do Código de Processo Civil de 2015 e da Lei de registros Públicos.

Dessa forma, foram excluídos do critério de pesquisa os indivíduos que não participam ativamente da realização do procedimento, e que, conseqüentemente, não conseguiriam responder ao questionário.

3 O USUCAPIÃO

3.1 Usucapião extrajudicial ou administrativa

3.1.1 Generalidades

A usucapião extrajudicial, também denominada por alguns autores de usucapião administrativa é uma das inovações trazidas pelo novo Código de Processo Civil, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015, que prevê a possibilidade do pedido da usucapião ser realizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

No antigo Código de Processo Civil o pleito somente poderia ser feito judicialmente, através de uma ação de usucapião, fato esse que demanda maiores recursos, como também um longo tempo para solução do litígio.

Depreende-se da leitura do novo diploma legal que seu principal objetivo é a busca por um sistema jurisdicional mais rápido e, conseqüentemente, conquistar uma maior celeridade dos atos processuais (FLOGI, 2016).

Nas palavras de Habermann Junior (2016, p. 112):

A desjudicialização é um fenômeno em evidência no Direito Brasileiro atualmente, pouco estudado pela doutrina, o qual consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, via de regra são de sua alçada, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

A regulação da usucapião extrajudicial está prevista no artigo 1.071, do Código de Processo Civil de 2015, *in verbis*:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:
Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (BRASIL, 2015).

É certo que o dispositivo acima transcrito não cria a usucapião extrajudicial ou administrativa, uma vez a previsão de instituto similar no artigo 60, *caput*, da Lei n. 11.977/2009, alterada pela Lei n. 12.424/2011:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, **poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal** (BRASIL, 2009) [grifo nosso].

Para melhor compreensão, Albuquerque Júnior (2015), explica que “o que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto”.

Desta forma, o intuito do legislador com a previsão da usucapião extrajudicial no Código de Processo Civil foi dar maior eficácia ao instituto, que até então somente encontrava previsão na Lei n. 11.977/2009.

Por ser um procedimento novo no ordenamento jurídico, também havia uma falta de padronização no procedimento do instituto, já que o tribunal de cada ente federativo adotava, através de seus provimentos, trâmites diversos.

Contudo, com a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, que introduziu importantes alterações no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, bem como com o Provimento 65 em 14/12/2017, do Conselho Nacional de Justiça, foi dada maior efetividade ao novel instituto.

Não há dúvidas que o procedimento extrajudicial é mais exíguo e rápido se comparado a uma ação judicial, assim, preenchidos os requisitos, o possuidor poder ter seu imóvel usucapido em questão de meses.

Por conseguinte, é importante destacar as palavras de Habermann Júnior (2016, p. 118):

Pelo aspecto social e econômico, uma das inovações mais importante introduzida com a vigência do Novo Código de Processo Civil, sem dúvidas, foi a usucapião extrajudicial ou administrativa, pois gera tranquilidade por parte do usucapiendo em saber de que onde mora é seu, além da possibilidade de acesso ao crédito com garantia real.

O procedimento se inicia com o requerimento por parte do usucapiendo, o qual deve preencher alguns requisitos que serão explorados adiante.

3.1.2 Procedimento para aquisição de imóvel através da usucapião extrajudicial ou administrativa

Primeiramente, cumpre ressaltar que o novo instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa abrangerá todas as modalidades de usucapião previstas em lei, exceto a disposta na Lei n. 11.977/09 (Lei do Programa Minha Casa Minha Vida), a qual já apresenta rito próprio (DORNELLES; CASSEL, 2015).

Como já mencionado, o pedido da usucapião deve emanar do interessado junto ao Cartório de Registros de imóveis da comarca de situação do bem.

É o que vela o artigo 1.071, do Código de Processo Civil de 2015:

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

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (BRASIL, 2015).

Se o imóvel abrange mais de uma comarca, os dois registros serão competentes para o reconhecimento da usucapião. É o que ensina Alves (2015, p. 92): “A solução é semelhante à que se dá quando o procedimento é jurisdicional. Escolhe-se um dos registros para realizar o procedimento, notificando-se os registros restantes da situação”.

Importante ressaltar que, se um dos oficiais de registro não concordar com o reconhecimento, restará ao interessado à via judicial.

Observa-se que o legislador destacou que não há prejuízo da via judicial caso o pedido extrajudicial seja negado.

Assim, a criação da via administrativa não extingue a via judicial, podendo o possuidor ingressar com a ação de usucapião junto ao judiciário sem prejuízos.

É o que enfatiza Fogli (2016), “Em último caso, se o pedido for rejeitado em razão do não preenchimento de todos os requisitos, a via judicial ainda é possível, uma vez que nada pode ser retirada da apreciação do Poder Judiciário”.

O artigo 1.071, do Código de Processo Civil, em seu parágrafo 9º, também traz a baila essa questão, veja:

Art. 1.071.

Omissis

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião (BRASIL, 2015).

Aliás, o interessado pode invocar diretamente a jurisdição, antes mesmo de tentar o reconhecimento administrativo.

Andrade (2016) destaca corroborando:

[...] a usucapião extrajudicial deverá ser proposta pelo interessado no cartório de registros de imóveis da comarca onde o bem se encontra localizado; ainda, por força de lei, a parte interessada deverá estar assistida por advogado ou defensor público e munida dos documentos elencados no artigo 1.071 do CPC.

É imperativo que o documento seja redigido por advogado e instruído com os documentos elencados no artigo 1.071, incisos I, II, III e IV, do Código de Processo Civil.

O primeiro documento elencado pelo inciso I, artigo 1.071, do novo Código de Processo Civil, como sendo prova documental pré-constituída do tempo de posse é a ata notarial.

A respeito dos serviços notariais tem-se a Lei n. 8.935/94, que traz a função da atividade notarial, *in verbis*:

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos (BRASIL, 1994).

Assim, o notário, a partir de sua percepção, sentido e até mesmo das provas carreadas ao pedido, capta e autentica fatos, declarações e demais informações em documento próprio, que é a ata.

Importante frisar que “Diz a lei que o notário atestará o tempo de posse, mas a afirmação que fizer sobre esse requisito da usucapião não estará coberta pela fé pública” (LOBO; ORLANDI, 2016, p. 5).

A fé pública é um dos princípios que rege a atividade notarial e registral. Nas palavras de Miranda (2010):

A fé pública é atribuída constitucionalmente ao Notário e Registrador, que atuam como representantes do Estado na sua atividade profissional. Atribuída por

lei, a fé pública é uma forma de declarar que um ato ou documento está conforme os padrões legais, permitindo que as partes tenham segurança quanto a sua validade, até prova em contrário.

Portanto, o tempo de posse decorrerá unicamente das provas anexadas ao processo. Ainda, “Poderão ser apresentadas mais de uma ata, ou atas específicas para determinados atos ou fatos. Essas atas poderão ter sido lavradas por notários diversos, de diferentes municípios ou comarcas” (LOBO; ORLANDI, 2016, p. 5).

Dessa forma, nada impede que sejam feitas duas ou mais atas notariais, caso necessário.

Mas, esse não é o único documento exigido para a concretização do registro imobiliário.

A lei exige a planta e o memorial descritivo do imóvel, ambos confeccionados por profissional legalmente habilitado.

Segundo Alves (2015, p. 95):

A planta, em razão da sua natureza de desenho geométrico, permite a visualização do bem e a determinação de grandezas geométricas, como o perímetro e a área. Mas a planta não é capaz de espelhar determinadas características do imóvel, como a pintura e o material de que é construído um prédio.

Considera-se então, que a planta do imóvel tem a função de descrever, geograficamente o mesmo, enquanto o memorial descreve suas características.

Além da necessidade de assinatura por profissional, legalmente habilitado, com respectivo registro no órgão de fiscalização, todos os confinantes e os titulares de direitos reais ou outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel deverão assinar os documentos, conforme disposição do inciso II, artigo 1.071, do Código de Processo Civil.

Entretanto, essas assinaturas podem ser colhidas após o início do procedimento administrativo da usucapião. Veja o que diz o §2º, do Artigo 216-A, albergado na Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos):

Art. 216-A. omissis

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresse em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância (BRASIL, 1973).

Importante frisar que o dispositivo, acima transcrito, sofreu recente alteração, dada pela Lei n. 13.465, de 2017.

Antes da atual redação, o silêncio dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel, objeto de usucapião, era considerado oposição obstativa do reconhecimento do procedimento extrajudicial, ou seja, o proprietário teria que anuir de forma expressa, o que não mais se aplica hodiernamente.

Atualmente, o silêncio do antigo proprietário da terra será interpretado como concordância ao pedido de propriedade do usuário da área.

O inciso III, do artigo 1.071, do Código de Processo Civil disciplina a necessidade das certidões negativas. No que tange às certidões negativas, Lobo e Olandi (2016, p. 8), lecionam que “Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de *accessio possessionis* e/ou *sucessio possessionis*³, de todos os que tiverem tido posse durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerimento e a lei”.

Essa exigência é necessária, visto que as certidões comprovam dois elementos necessários para a aquisição por usucapião, quais sejam: a posse mansa e pacífica.

O último elemento previsto no artigo 1.071, do Código de Processo Civil é o título ou documento que comprove origem, continuidade e tempo de posse.

Nesse sentido, “O interessado deve instruir o pedido também com o título com base no qual adquiriu a posse, se é uma das espécies de usucapião que requerem a presença do título” (ALVES, 2016, p. 97).

Todos os documentos acima especificados serão entregues ao registrador, “Verificando que todos os documentos necessários acompanham o pedido, que o interessado é legítimo e que a outorga uxória foi devidamente comprovada e que o interessado está representado por advogado, ele recebe o pedido e prenota no protocolo o recebimento” (ALVES, 2015, p. 97).

A prenotação dá preferência no registro em relação àquele protocolado posteriormente. Destacam-se a respeito da prenotação as palavras de Lobo e Orlandi (2016, p. 7) “A prenotação dá ao requerimento prioridade quando confrontado com títulos contraditórios, mas só com títulos contraditórios”.

³ Os termos latinos *accessio possessionis* e *sucessio possessionis* significa a soma das posses, permitindo que o possuidor junte sua posse ao de seu antecessor, para fins de contagem de lapso temporal, para a aquisição por usucapião.

O §1º, do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido” (BRASIL, 1973).

Observa-se que no caso da usucapião não há um prazo final para o fim dos efeitos da prenotação, ao contrário do procedimento de registro, que tem prazo de trinta dias.

O registrador analisará os documentos necessários e, se houver, informará ao interessado os documentos faltantes.

Se o registrador entender presente todos os requisitos, o interessado terá seu pedido deferido, com o conseqüente registro do imóvel em seu nome.

Há ainda a possibilidade de a parte discordar das exigências do registrador, podendo requerer um processo de dúvida. É o que disciplina o §7º, do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos, *in verbis*: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”.

O Oficial enviará a dúvida ao juiz que informará seu posicionamento. Segundo Alves (2016, p. 97):

O objeto da dúvida é apenas a possibilidade ou não de instauração do procedimento de usucapião perante o registro de imóveis. Procedente a dúvida, devolvem-se os documentos ao interessado para que complete o pedido com as exigências necessárias. Improcedente, dá início o oficial ao procedimento extrajudicial com os documentos presentes.

Portanto, improcedente o pedido de dúvida o Oficial poderá proceder ao registro. Ressalta-se que “Indisponibilidades, hipotecas, bloqueios de matrícula, instituições de bem de família, penhoras, por exemplo, registrados, inscritos ou averbados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo também não obstam o reconhecimento da usucapião” (LOBO; ORLANDI, 2016, p. 2).

Por fim, por se tratar a usucapião de um modo originário de aquisição da propriedade, não haverá o recolhimento do imposto de transmissão.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os dados obtidos com a pesquisa apontam pelo reconhecimento, por todos os entrevistados, quais sejam quatro advogados, um Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas, e um escrevente de cartório, da importância do instituto.

Nas palavras de um dos advogados entrevistados:

A usucapião é tema de grande relevância, que demanda muitos recursos materiais e humanos nos tribunais, desta forma é salutar que o procedimento seja desburocratizado, incentivando a regularização da propriedade de diversos imóveis, passando os proprietários a serem reconhecidos no mundo jurídico’.

No entanto, por ser um procedimento novo, tem havido muitas dúvidas por parte dos advogados, notários e registradores, e, a princípio, uma recusa preliminar da aplicação deste procedimento extrajudicial no Cartório de Registro de Imóveis.

Importante mencionar que, conforme relato dos entrevistados, há uma intensa procura por parte dos proprietários que pretendem regularizar a situação, e a primeira vantagem encontrada é o fator custo.

O interessado, ao optar por tal procedimento extrajudicial, deixará de despender alguns gastos, os quais teriam na esfera judicial, com honorários e demais despesas processuais, caso não consiga comprovar sua hipossuficiência econômica.

Assim, arcará com as despesas referentes ao patrocínio de seu causídico, já que o novo procedimento exige que o mesmo elabore o pedido, e aquelas referentes à lavratura da ata notarial, à elaboração do mapa e memorial descritivo do imóvel pelo responsável e emolumentos com o registro do imóvel, despesas essas que também seriam acrescidas às judiciais, caso não lancem mão desse instituto.

Corroborando, destaca as palavras de Zarpellon (2016):

É necessário ressaltar que a ação judicial de usucapião, seja em qualquer de suas modalidades, tem um alto custo vinculado, representado por honorários advocatícios, custas de perícia para apuração da área do imóvel, taxas administrativas e ainda, caso a ação não seja procedente, valores adicionais como honorários de sucumbência e custas judiciais.

Assim, não restam dúvidas de que, uma das vantagens em adotar esse novo procedimento é o baixo custo, sem deixar de lado a segurança jurídica.

Recentemente, após a previsão da usucapião extrajudicial, teve-se uma nova alteração na Lei de Registros Públicos, bem como do Código de Processo Civil tornando o instituto ainda mais célere e efetivo, alteração essa introduzida pela Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, que fez cessar uma das dificuldades enfrentadas no novo instituto.

Antes da mudança, se a planta não contivesse 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, o silêncio seria interpretado como

discordância, ou seja, a lei não dispensava a anuência do proprietário do imóvel, atribuindo ao procedimento extrajudicial caráter consensual.

De tal modo, o instituto ficava muito restrito aos casos de regularização fundiária, onde, previamente, já havia um negócio jurídico entre o autor e o requerido, como por exemplo, nas promessas particulares de compra e venda não levadas a registro e outras negociações realizadas sem as formalidades impostas pela lei.

Na nova lei, os titulares de direitos reais averbados na matrícula ainda serão notificados, a fim de que manifestem consentimento. Caso não sejam localizados, será feita a notificação por edital.

Quedando-se inerte, após citação, o seu silêncio será considerado como anuência à usucapião, e o imóvel poderá receber nova matrícula.

Nota-se tal alteração na Lei de Registros Públicos, artigo 216-A, §2º:

Art. 216-A. omissis

§2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expreso em quinze dias, **interpretado o silêncio como concordância** (BRASIL, 1973) [grifo nosso].

Considera-se, portanto, que essa mudança corrige uma falha existente na redação do dispositivo legal anterior.

No tocante à celeridade, não há dúvidas de que a intenção do legislador se confirma. É o que extrai da análise dos autos de n. 0000731-31.2015.8.22.0018, 0000732-16.2015.8.22.0018, 0000733-98.2015.8.22.0018, 0000734-83.2015.8.22.0018, 0000735-68.2015.8.22.0018, 0000737-38.2015.8.22.0018, todos distribuídos no dia oito do mês de maio do ano de 2015.

Apesar de estarem em momentos processuais distintos, em nenhum dos processos, até o momento da pesquisa, foi prolatada sentença, seja de procedência ou improcedência dos pedidos dos autores.

Por outro lado, conforme perquirido ao entrevistado Oficial Tabelião de Notas e Registro de Imóveis, aproximadamente 12 processos de usucapião extrajudicial já foram concluídos.

Dessa forma, partindo da premissa de que o Código de Processo Civil, que passou a prever o novo procedimento, entrou em vigor no dia 16 do mês de março do ano de 2016, o

período entre o requerimento do interessado e a procedência do registro é de, no máximo, em razão da complexidade dos casos, 12 meses, destacando-se que a média, conforme informação colhida, é de quatro meses.

Perceptível, portanto, durante todo o decorrer do trabalho, que o novo instrumento extrajudicial atende ao princípio da razoável duração do processo, utilizando-se das serventias notarias e registrais, que gozam de fé pública e afiançam segurança jurídica aos seus atos, para agilizar, desburocratizar e aliviar o judiciário de demandas que, muitas vezes, por assumirem natureza consensual, podem ser solucionadas, de forma satisfatória, longe dos corredores do fórum.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Restou incontroverso que a inovação processual é benéfica e constitui um significativo avanço no direito de propriedade. É de conhecimento geral que o judiciário está abarrotado de demandas, que se arrastam ao longo dos anos.

Não obstante, a excessiva morosidade dos processos, que ocorre em razão de inúmeros fatores, que, por ora, fogem da abordagem do tema, tem como maiores prejudicados as partes, conforme brilhantemente enfatiza o professor Schiavi (2016), “O tempo sempre prejudica a parte que tem razão. De outro lado, a angústia da demora da decisão, muitas vezes, é pior que uma decisão desfavorável, mas que solucione o conflito”.

Diante disso, a possibilidade de se evitar a judicialização de um procedimento é, certamente, um melhoramento. O procedimento extrajudicial ou administrativo da usucapião é uma opção do interessado, já que a adoção do mesmo vai ser avaliada pelo advogado, sendo certo que a via extrajudicial não obsta a tutela jurisdicional.

Ficou largamente demonstrado que o acolhimento do novo procedimento tem trazido muitos benefícios, sendo um processo mais célere, mais barato e efetivo, reforçando que o prazo médio do requerimento da usucapião até a procedência do registro é de quatro meses. No entanto, todos os requisitos do artigo 216-A, caput e incisos, da Lei de Registros Públicos devem ser observados, com exceção do inciso IV, que trata do justo título, sendo que na ausência o pleito ocorrerá, unicamente, pela via judicial.

Como se observou, o procedimento já contou com uma série de alterações legislativas, como por exemplo, o entendimento de que a concordância expressa dos titulares de direitos

registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou nas matrículas dos imóveis confinantes era indispensável, no intuito de o instituto ser adotado pelos interessados.

Essa alteração havida na lei trouxe viabilidade ao processo, tendo em vista a falta de êxito na localização dos proprietários e confrontantes.

Adverte-se que, por se tratar de um tema novo, muitos questionamentos precisam ser aprimorados, tanto pela legislação aplicável à matéria, quanto pela prática cartorial, de modo a tornar o instrumento ainda mais acessível e viável.

Por conseguinte, as experiências vivenciadas pelos envolvidos no procedimento, diante dos casos concretos apresentados às serventias, contribuirão no aprimoramento desse importante aparelho de reconhecimento do direito à aquisição de propriedade, sem a necessidade de intervenção judicial.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. In: **Revista Consultor Jurídico**, 18 de maio de 2015. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 02 de Nov. de 2016.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 01 de out de 2016.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, Senado, 1998.

_____. Código Civil (2002). **Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. Brasília, DF, senado, 2002.

_____. **Lei 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 03 nov. 2016.

_____. **Lei 11.977, de 07 de Julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 03 Nov. 2016.

_____. **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em: 03 nov. 2016.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. Usucapião Especial Urbana. Relator: Francisco Eduardo Loureiro. São Paulo, SP, 21 de junho de 2012. **Diário Oficial**. São Paulo, 23 jun. 2012. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22270889/apelacao-apl-21555020118260176-sp-0002155-5020118260176-tj-sp/inteiro-teor-110625485>>. Acesso em: 29 set. 2016.

DORNELLES, Daniéle; CASSEL JÚNIOR, Flávio. **A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro**. 2015.

FOGLI, Paula. Possibilidade do Usucapião Extrajudicial no novo Código de Processo Civil. In: **Migalhas**, 08 Ago. 2016. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI243466,61044-Possibilidade+do+Usucapiao+o+Extrajudicial+no+novo+Codigo+de+Processo>>. Acesso em: 02 Nov. 2016.

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

LOBO; ORLANDI, advogados. **Usucapião extrajudicial**: Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Março de 2016.

MIRANDA, Marcone Alves. **A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, 73, 01/02/2010, Ano XIII - Fevereiro/2010 - ISSN - 1518-0360. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7134>. Acesso em: 08 de nov. de 2016.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani César de. **Metodologia do trabalho científico**. Métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

SCHIAVI, Mauro. **O novo Código de Processo civil e o princípio da duração razoável do processo**. Disponível em: <<http://escola.trt11.jus.br/wp-content/uploads/NOVO-CPC-E-O-PRINCIPIO-DA-DURACAO-RAZOAVEL-DO-PROCESSO-Mauro-texto-4.pdf>>. Acesso em: 21 nov. 2017.

ZARPELLON, Alexandre. **Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <<https://zolverick.jusbrasil.com.br/artigos/352579507/usucapiao-extrajudicial-no-novo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 13 de nov. 2017.

Recebido para publicação em outubro de 2019.
Aprovado para publicação em julho de 2020.